

**ALBRA CONSTRUCTORES S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre del 2012

---

**ALBRA CONSTRUCTORES S.A.**

**CONTENIDO:**

	<u>Página</u>
<b>ESTADOS FINANCIEROS:</b>	
Estados de Situación Financiera	3
Estados de resultados integral	4
Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas	5
Estados de flujos de caja	6 - 7
Notas a los estados financieros	8 - 22

**Abreviaturas**

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

---

**ALBRA CONSTRUCTORES SA.****ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

(Expresados en dólares americanos)

<u>ACTIVO</u> <u>S</u>	<u>Nota</u>	<u>Diciembre 31,</u>	
		<u>2,012</u>	<u>2,011</u>
		<u>NIIF</u>	
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	1,069,411	474,872
Inversiones temporales		0	0
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	113,954	640,889
Inventarios	6	6,759,679	6,160,555
Activos por impuestos corrientes y otros anticipados	7	284,390	98,973
<b>SUMA EL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>8,227,434</b>	<b>7,375,289</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Propiedad, planta y equipo	8	73,468	52,008
<b>SUMA EL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>73,468</b>	<b>52,008</b>
<b><u>TOTAL DEL ACTIVO</u></b>		<b><u>8,300,902</u></b>	<b><u>7,427,296</u></b>
<b>PASIVO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Proveedores	11	159,294	99,341
Obligaciones con empleados e impuestos corriente	12	570,146	400,677
Prestamos de accionistas		1,884,034	1,884,034
Otros pasivos financieros	13	4,492,529	3,954,683
<b>SUMA EL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>7,106,003</b>	<b>6,338,734</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Provision para jubilacion patronal y deshaucio	14	28,534	15,892
<b>SUMA EL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>28,534</b>	<b>15,892</b>
<b><u>TOTAL DEL PASIVO</u></b>		<b><u>7,134,537</u></b>	<b><u>6,354,626</u></b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital social	15	50,000	50,000
Reservas		25,000	25,000
Resultados acumulados		0	313,374
Otros resultados integrales	16	1,111,105	704,037
Resultados acumulados por adopcion de la NIIF	17	(19,740)	(19,740)
<b>SUMA EL PATRIMONIO NETO</b>		<b>1,166,365</b>	<b>1,072,670</b>
<b><u>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</u></b>		<b><u>8,300,902</u></b>	<b><u>7,427,296</u></b>



ARQ. IVAN ALVAREZ B.  
GERENTE



LCDa. FANNY CHICAIZA  
CONTADORA

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS INANCIEROS

**ALBRA CONSTRUCTORES SA****ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011

(Expresados en dólares americanos)

	<u>Al 31 de diciembre de,</u>	
	<u>2,012</u>	<u>2,011</u>
<b>INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>		
Ventas netas	4,460,649	2,978,087
<b>COSTO DE VENTA</b>	<u>(2,375,176)</u>	<u>(1,575,893)</u>
<b>UTILIDAD (PERDIDA) BRUTA EN VENTAS</b>	<b>2,085,472</b>	<b>1,402,195</b>
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>		
Gastos de administración	185,821	165,756
Gastos de ventas	59,026	27,229
	<u>(244,848)</u>	<u>(192,986)</u>
<b>UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL</b>	<b>1,840,625</b>	<b>1,209,209</b>
<b>OTROS INGRESOS</b>		
Intereses ganados	2,888	24,819
Otros	0	0
	<u>2,888</u>	<u>24,819</u>
<b>OTROS EGRESOS</b>		
Gastos financieros	141,378	145,756
Otros	3,247	353
	<u>(144,625)</u>	<u>(146,109)</u>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES E IMPUESTOS A LA RENTA</b>	<b>1,698,888</b>	<b>1,087,919</b>
<b>PROVISIONES FINALES</b>		
Participación de empleados y trabajadores	254,833	163,188
Impuesto a la renta	332,950	220,695
	<u>(587,783)</u>	<u>(383,883)</u>
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO</b>	<b><u>1,111,105</u></b>	<b><u>704,037</u></b>
Utilidad Neta por Acción	22.22	14.08
 ARQ. IVAN ALVAREZ B. GERENTE		
	LCDR. FANNY CHICAIZA CONTADORA	

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**ALBRA CONSTRUCTORES S.A.**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
 Por los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011  
 (Expresados en dólares americanos)

	Capital Social	Reservas Legal	Reservas Facultativa	Otros Resultados Integrales	Resultados Acumulados Adopcion NIIF	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total del Patrimonio
<b>Enero 1, 2011</b>	50,000	25,000	0	0	(19,740)	704,037	0	759,297
Transferencias		0	0	0		0	0	0
Glosas fiscales						0	0	0
Resultado del ejercicio 2011							0	0
<b>Diciembre 31, 2011 - NEC</b>	50,000	25,000	0	0	(19,740)	704,037	0	759,297
Ajustes neto - NIIF					0			0
Reavaluo de inversiones en acciones					0			0
Reavaluo de activos fijos					0			0
<b>Diciembre 31, 2011 - NIIF</b>	50,000	25,000	0	0	(19,740)	704,037	0	759,297
Transferencias		0	0	0		(704,037)	0	(704,037)
Participacion empleados y trabajadores						0	0	0
Impuesto a la renta causado						0	0	0
Ajuste resultados acumulados - neto							0	0
Resultado del ejercicio 2012							1,111,105	1,111,105
<b>Diciembre 31, 2012 - NIIF</b>	50,000	25,000	0	0	(19,740)	(0)	1,111,105	1,166,364

  
**ARQ. IVAN ALVAREZ B.**  
 GERENTE

  
 LCDA FANNY CHICAIZA  
 CONTADORA

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**ALBRA CONSTRUCTORES S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011  
(Expresados en dólares americanos)

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2,012</u>	<u>2,011</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Efectivo recibido de clientes	5,341,029	2,344,040
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(3,686,469)	(1,900,899)
Pagos anticipados	0	0
Inventarios	0	0
Cuentas y documentos por pagar	0	0
Gastos acumulados por pagar	0	0
<b>Efectivo neto de efectivo proveniente de actividades de operación</b>	<b>1,654,561</b>	<b>443,140</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		
Activos fijos - neto	(42,611)	(9,467)
Inversiones temporales	0	0
Otros activos	0	0
<b>Efectivo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(42,611)</b>	<b>(9,467)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Obligaciones financieras	(1,017,411)	(343,694)
<b>Efectivo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>(1,017,411)</b>	<b>(343,694)</b>
<b>Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>594,539</b>	<b>89,980</b>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año</b>	<b>474,872</b>	<b>384,893</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>1,069,411</b>	<b>474,873</b>

  
ARQ. IVAN ALVAREZ B.  
GERENTE

  
LCDA. FANNY CHICAIZA  
CONTADORA

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**ALBRA CONSTRUCTORES S.A.**

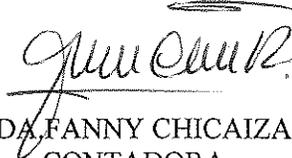
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (CONTINUACION)  
CONCILIACION DE LA PÉRDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO  
UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011

(Expresados en dólares americanos)

	<b>Diciembre 31,</b>	
	<b><u>2,012</u></b>	<b><u>2,011</u></b>
GANANCIA ANTES DE 15%	1,698,888	1,087,919
<b>AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO</b>	<b>(553,990)</b>	<b>(374,802)</b>
Ajustes por gasto de depreciación	21,151	9,081
Ajustes por gastos en provisiones	12,642	0
Ajustes por gasto impuesto a la renta	(332,950)	(220,695)
Ajustes por gasto participación trabajadores	(254,833)	(163,188)
Ajustes por partidas distintas al efectivo		
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>	<b>509,663</b>	<b>(374,252)</b>
Incremento )Disminución en cuentas por cobrar clientes	4,999,511	(541,556)
Incremento )Disminución en otras cuentas por cobrar	341,518	0
Incremento )Disminución en anticipo proveedores		(2,157,308)
Incremento )Disminución en inventarios	2,375,176	1,575,893
Incremento )Disminución en cuentas por pagar comerciales	(2,914,346)	238,076
Incremento )Disminución en anticipo clientes	(4,460,649)	510,643
Incremento )Disminución en otros pasivos	168,453	0
<b>FLUJOS DE EFECTIVO NETO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b><u>1,654,561</u></b>	<b><u>338,865</u></b>

  
ARQ. IVAN ALVAREZ B.  
GERENTE

  
LCDa FANNY CHICAIZA  
CONTADORA

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

## **ALBRA CONSTRUCTORES S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011

(Expresadas en dólares americanos)

---

#### **1. INFORMACION GENERAL**

**ALBRA CONSTRUCTORES**, es una Sociedad Anónima que se constituyó en la ciudad de Quito mediante escritura pública celebrada el 12 de septiembre del 2005 bajo el amparo de las leyes ecuatorianas.

El objeto social de la Compañía es la compraventa, el arrendamiento de terrenos, casa, edificios y demás bienes inmuebles, la administración ,reconstrucción ,reparación y mantenimiento y comercialización de bienes inmuebles, la construcción y comercialización de casas, edificios, hangares, puertos, aeropuertos y más edificaciones, la compraventa de máquinas, equipos , herramientas, hierro ladrillo, palas y más máquinas . la compañía podrá importar y exportar los objetos relacionados con sus actividades para el cumplimiento del objetivo social. El tiempo de duración inicial será de 50 años.

#### **2. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)**

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación a finales del año 2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- Los cuatro estados financieros de presentación obligatoria serán: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral, Estado de Evolución del Patrimonio, y; Estado de Flujos de Efectivo (Método Directo)
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

### Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

La compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
Enmiendas a la NIIF 1	Exención limitada de las revelaciones comparativas de la NIIF 7 para los adoptantes por primera vez	Julio 1, 2010
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2011
NIIF 9 (enmendada en 2010)	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013
NIC 24 (revisada en 2009)	Revelaciones de partes relacionadas	Enero 1, 2011
Enmiendas a la NIC 32	Clasificación de emisión de derechos	Febrero 1, 2010
Enmienda a la CINIIF 14	Prepagos de requerimiento de fondos mínimos	Enero 1, 2011
Enmienda CINIIF 19	Extinción de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio	Julio 1, 2010
Enmienda CINIIF 12	Impuestos diferidos recuperación de Activos subyacentes	Enero 1, 2012
Enmienda NIC 1	Presentación de Estados Financieros	Julio 1, 2012

La Administración considera que la aplicación de las normas nuevas y revisada durante el año 2011, detalladas anteriormente, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

**ALBRÁ CONSTRUCTORES**, debido al giro del negocio, y a la particularidad de la operación de la compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013
NIIF 10	Estados financieros consolidados	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enero 1, 2013

La Administración anticipa que de ser adoptadas las enmiendas que apliquen para la Compañía en los estados financieros en los períodos futuros, podrían tener un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

A continuación se describen 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, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

### 3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

#### a. Estado de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2012, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

Los estados financieros de **ALBRA CONSTRUCTORES S.A.**, al 31 de diciembre del 2011, fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, tal como se define en la NIIF 1 "*Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*", en lo relacionado a la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a NIIF, al 1 de enero del 2012. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

#### b. Bases de preparación

Los estados financieros de **ALBRA CONSTRUCTORES S.A.**, comprenden su fecha de transición a las NIIF el 1 de enero de 2011. La empresa presentó sus estados financieros anuales, conforme principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador anteriores, el 31 de diciembre de cada año, incluyendo el 31 de diciembre de 2011.

Los estados financieros de **ALBRA CONSTRUCTORES S.A.**, son elaborados y presentados su estado de situación financiera de apertura conforme a las NIIF el 1 de enero de 2012; y presentó su estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y 31 de diciembre del 2011 (enero 1 del 2012), los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011, estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**c. Efectivo y equivalentes de efectivo**

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

**d. 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.

**INFORMACION A REVELAR**

La cuenta por cobrar del señor Juan Pérez se mantiene en cuentas por cobrar porque se encuentra en Juicio con el doctor Vera

**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.

**e. 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.

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.

**f. 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.

**g. 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.

**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.

### **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

#### **h. 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.

**i. 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.

**j. 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.

**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 imponderables. 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.

**k. 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.

**l. 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.

**m. 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.

#### **n. 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 mantenidos hasta su vencimiento**

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

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro reconociendo los ingresos por intereses sobre una base de acumulación efectiva en los ingresos por inversiones.

Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

#### **Préstamos y cuentas por cobrar**

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

## **Baja en cuentas de un activo financiero**

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiera 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.

### **ñ. 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.

#### **Prestamos 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.

### **o. Utilidad neta por acción**

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

### **p. 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.

### **q. 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.

#### 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cajas chicas	500	500
Banco del Pichincha	57,871	112,616
Produbank	751,814	330,815
Produbanco	<u>259,226</u>	<u>30,942</u>
Total	<u><u>1,069,411</u></u>	<u><u>474,872</u></u>

#### 5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de los activos financieros es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2,012</u>	<u>2,011</u>
Deudores varios	<u>33,700</u>	<u>627,110</u>
Total	<u>33,700</u>	<u>627,110</u>

#### 6. INVENTARIOS

Los saldos de inventarios se conforman así:

	<u>diciembre,</u>	
	<u>31</u>	
	<u>2,012</u>	<u>2,011</u>
Materias primas	2,117,346	2,110,000
Productos en proceso	4,263,834	1,296,881
Productos terminados	<u>378,498</u>	<u>2,753,674</u>
Total	<u><u>6,759,679</u></u>	<u><u>6,160,555</u></u>

## 7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO - NETO

Los bienes de la Compañía son:

<u>Descripción</u>	<u>Costo</u> <u>Histórico</u>	<u>Depreciación</u> <u>Acumulada</u>	<u>Diciembre 31,</u>	
			<u>2,012</u>	<u>2,011</u>
			<u>NIIF</u>	
Maquinaria y equipo	48,026	20,356	27,669	33,026
Vehículos	103,223	63,566	39,657	75,612
Muebles y enseres	7,599	1,457	6,142	7,599
Equipo de oficina	1,519	1,519	0	1,519
Equipo de computación	9,943	9,943	0	9,943
<b>Total</b>	<b>170,309</b>	<b>(96,841)</b>	<b>73,468</b>	<b>127,699</b>

El movimiento de propiedades, neto durante el año 2012 y 2011 es como sigue:

	<u>Costo</u> <u>Histórico</u>	<u>Depreciación</u> <u>Acumulada</u>	<u>Valor</u> <u>Neto</u>
Saldo inicial	234,507	(64,274)	170,233
Adquisiciones	9,467		9,467
venta activo fijo	(116,275)	14,316	(101,959)
Gasto depreciación		(21,886)	(21,886)
Diciembre 31, 2011 - NEC	127,699	(71,844)	55,855
0			
Ajustes adopción NIIF	(11,463)	7,615	(3,848)
Diciembre 31, 2011 - NIIF	116,236	(64,229)	52,007
Adquisiciones	42,611		42,611
Gasto depreciación		(21,151)	(21,151)
<b>Diciembre 31, 2012</b>	<b>158,847</b>	<b>(85,380)</b>	<b>73,467</b>

## 8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

El detalle con los principales proveedores es como sigue:

	<u>diciembre, 31</u>	
	<u>2,012</u>	<u>2,011</u>
	<u>NIIF</u>	
Proveedores nacionales	159,189	99,128
Acreedores Varios	105	213
	<u>159,294</u>	<u>99,341</u>

## 9. OBLIGACIONES CON EMPLEADOS E IMPUESTOS CORRIENTES POR PAGAR

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Obligaciones con el IESS	11,229	6,917
Sueldos por pagar	7,269	5,919
Impuesto a la renta empresa	258,196	169,980
Participación en utilidades empleados y trabajadores	254,833	163,188
Impuesto al valor agregado IVA	1,910	605
Retenciones de impuestos por pagar	36,708	54,067
Total	<u>570,146</u>	<u>400,677</u>

## 10. PRESTAMOS ACCIONISTAS

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ing. Andrés Álvarez	315,168	262,640
Jorge Álvarez	315,168	262,640
Patricio Álvarez	319,392	262,640
Mauricio Álvarez	318,978	262,640
Arq. Iván Álvarez	615,328	825,440
Total	<u>1,884,034</u>	<u>1,876,000</u>

## 11. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anticipo de Clientes	4,492,529	3,954,683
Total	<u>4,492,529</u>	<u>3,954,683</u>

## 12. PROVISION PARA JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO

El movimiento de esta cuenta durante el año 2012 es como sigue:

	<u>Jubilación</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
		<u>Patronal</u>	
Saldo inicial	0	0	0
Ajustes por adopción NIIF	<u>13309</u>	<u>2583</u>	<u>15892</u>
Diciembre 31, 2011 (NIIF)	13309	2583	<u>15892</u>
Provisión 2012	<u>10731</u>	<u>1911</u>	<u>12642</u>
Diciembre 31, 2012	<u>24040</u>	<u>4494</u>	<u>28534</u>

### 3. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

#### a) Capital Social:

El capital social de **ALBRA CONSTRUCTORES S.A.** al 31 de diciembre del 2012 y 2011 fue de US\$ 50.000 dividido en cincuenta mil acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una. El detalle de los accionistas es como sigue:

<u>Accionista</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Numero de Acciones</u>	<u>Porcentaje de Participación</u>
ALVAREZ BRAVO IVAN	16,400	16,400	33%
ALVAREZ BRAVO MAURICIO	8,400	8,400	17%
ALVAREZ BRAVO PATRICIO	8,400	8,400	17%
ALVAREZ BRAVO ANDRES	8,400	8,400	17%
ALVAREZ BRAVO JORGE	8,400	8,400	17%
<b>Total</b>	<b>50,000</b>	<b>50,000</b>	<b>100%</b>

#### b) Reserva Legal

De conformidad con la Ley de Compañías; de la utilidad anual se transferirá el 10% como reserva legal. Dicha reserva deberá provisionarse hasta que ésta alcance por lo menos el 50% del capital social pagado, esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad, o utilizada para absorber pérdidas.

### 14. RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCION DE LAS NIIF POR PRIMERA VEZ

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

<u>Concepto</u>	<u>Nota</u>	<u>Valor US\$</u>
Registro de la provisión para Jubilación patronal y desahucio en base al estudio actuarial	A	(15,892)
Provisión por baja de activos fijos según política	B	(3,848)
<b>Diciembre 31, 2012</b>		<b>(19,740)</b>

**Nota A.-** De acuerdo a lo establecido a la NIC 19, la jubilación patronal es un beneficio del trabajador y los beneficios de los trabajadores se reconocen desde el momento en que este ha comenzado a prestar sus servicios. Con este ajuste se ha procedido a reconocer la jubilación patronal no registrada en aplicación de la NIC 19. La autoridad tributaria no admite constituir la provisión jubilación patronal de aquellos trabajadores que han permanecido en la compañía por lo menos de 10 años, situación que se contrapone con lo expresado en la NIC 19. De acuerdo a lo establecido a la NIC 19, el desahucio es un beneficio del trabajador y se debe reconocer este beneficio desde el primer instante en que el trabajador ha comenzado a prestar sus servicios. Con el ajuste se reconoce la respectiva provisión por desahucio de todos los trabajadores sin importar el tiempo de permanencia en la empresa.

**Nota B.-** El valor neto de realización representa el importe que se espera recuperar neto a través de la venta o utilización de su inventario. Para efectos de implementación de NIIF se hizo necesario realizar una prueba de valoración de los activos para determinar el importe neto recuperable de este activo.

## 15. 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.

### Trámites Judiciales

Al 31 de diciembre del 2012 la compañía mantiene los siguientes trámites judiciales a cargo del 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.

Al 31 de diciembre del 2012 la compañía mantiene los siguientes trámites judiciales a cargo del Dr. Iván Vera Jara.

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

## 16. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

<u>Año terminado</u> <u>Diciembre 31 de</u>	<u>Porcentaje</u> <u>de Variación</u>
2009	4
2010	3
2011	4
2012	4

## 17. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y a la fecha de emisión de entrega los estados financieros a mayo del 2013, no se conocen hechos que en la opinión de la administración de la Compañía pudiera tener un efecto significativo sobre los Estados Financieros

## 18. APROBACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de marzo del 2013.