

## **AIZ S.A.**

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

### **AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016.**

(Expresado en dólares de E.U.A.)

#### **DESCRIPCION DE LA COMPAÑIA**

La compañía AIZ S.A., se constituyo en la ciudad de Guayaquil – Ecuador el 18 de septiembre del 2000, aprobada por la Superintendencia de Compañía con Resolución N° 00-G-IJ-0005792 el 23 de mayo del 2003 en la modalidad de Sociedad Anónima, mediante escritura publica otorgada ante el Notario Vigésimo Quinto Dr. Segundo Ivole Zurita Zambrano, e inscrita en el Registro Mercantil el 27 de Octubre del mismo año.

El 26 de agosto del 2015 mediante escritura pública otorgada ante la Notaria trigésima novena Dra.- Susana Viteri Thompson, e inscrita en el Registro Mercantil el 11 de septiembre del 2015 se inscribió el aumento del capital suscrito en US \$ 100.000,00, quedando el Capital suscrito total por US\$ 100.800,00.

El objetivo social de AIZ S.A. es muy amplio y su actividad principal es la construcción de Viviendas y Obras de Urbanización y todo lo relacionado a obras de Ingeniería Civil.

La compañía está dirigida y gobernada por la junta General de Accionistas y administrada por el Presidente, Vicepresidente y Gerente General, este ultimo tiene la representación legal, judicial y extrajudicial individualmente, pero en ausencia del Gerente General la puede ejercer el Presidente o Vicepresidente individualmente.

#### **SITUACION ECONOMICA DEL PAIS**

La situación económica del país durante el año 2016 continua afectada: por los bajos precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingreso del Presupuesto General del Estado, la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, la cual tiene un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del País.

Adicionalmente el terremoto ocurrido en abril del 2016 ocasiono importantes daños en la infraestructura de ciertas provincias del perfil costanero ecuatoriano y millonarias pérdidas económicas. El gobierno central diseño varias alternativas como: priorización de la inversión, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, incremento temporal del impuesto al valor agregado, contribuciones tributarias extraordinarias a empresas y personas naturales, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros principalmente China, entre otras medias. También, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través de salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se tiene previsto ir desmontando en el 2016, sin embargo, resolvió diferir un año el cronograma de eliminación de las salvaguardas y dispuso que la fase de desmantelamiento se efectuó a partir de abril hasta junio del 2017.

#### **NOTA 1. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES**

## **a) Preparación de los estados financieros -**

Los estados financieros adjuntos son presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son preparados de acuerdo con las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA, aprobadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución No. 4 publicada en el R.O. No. 348 de septiembre 4, 2006, dispuso que las NIIF sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir de enero 1 del año 2009. Posteriormente la Superintendencia de Compañías a pedido del Gobierno Nacional decide ampliar el plazo de aplicación de las NIIF por lo que mediante Resolución N° 08.G.DSC del 20 de noviembre del 2009 establece el

Cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF por parte de las compañías sujetos a su control y vigilancia:

1) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010: Las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

2) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011: Las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4'000.000,00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.

3) Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012: Las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, 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.

Toda compañía a sujeta al control de esta Superintendencia, que optare por la inscripción en el Registro de Mercado de Valores, aplicara NIIF completa, siendo su periodo de transición el año inmediato anterior al de su inscripción.

## **b) Efectivo y equivalentes de efectivo -**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye todos los saldos en efectivo y mantenidos en bancos y colocaciones con fecha de vencimiento de 3 meses o menos. Estas partidas se presentan a su valor nominal y no están sujetas a riesgo significativo de cambio en su valor.

## **c) Activos Financieros -**

Los activos financieros dentro del alcance de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39 se clasifican como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento, inversiones disponibles para la venta o derivados designados como instrumento de

cobertura. Al momento de su reconocimiento inicial, los activos financieros son medidos a su valor razonable. La Compañía determina su clasificación de sus activos financieros después de su reconocimiento inicial y, cuando es apropiado, revalúa esta determinación al final de cada año

Todos los activos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción, excepto los activos financieros a valor razonable cuyos costos de transacción se reconocen en resultados

La compañía no tiene activos financieros al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre del 2016 y de 2015

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

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por lo que la entidad no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio

La compañía tiene en esta categoría las siguientes cuentas: cuentas por cobrar a clientes, préstamos y anticipo a empleados y cuentas por cobrar partes relacionadas, las cuales son expresadas al valor de la transacción, netas de una provisión para cuentas de cobranza dudosa cuando es aplicable

La compañía no tiene inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento al 31 de diciembre de 2016 y de 2015

#### **Pasivos Financieros**

Los pasivos financieros dentro del alcance de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39 se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o préstamos y cuentas por pagar, según sea pertinente. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y en el caso de préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado neto de los costos de transacción directamente atribuibles

#### **Propiedades, planta y equipos**

Se muestra al costo actual, menos la depreciación acumulada.

El valor de las propiedades, planta y equipos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación se registra con cargo a los resultados del año, utilizando el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada del activo.

Instalaciones	5%
Muebles y Enseres	10%
Equipo de Oficina y Otros	10%
Vehículos	20%

La vida útil, valores residuales y el método de depreciación son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera para asegurar que el método y el periodo de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedad, planta y equipos

#### **d) Reconocimiento de ingresos**

La Compañía reconoce ingresos en base a la emisión de las facturas a los clientes, acorde a los contratos establecidos.

El costo de venta es establecido en base al avance de obra ejecutada, y obras por ejecutar, el cual se lo establece en base a un informe que emite un fiscalizador de obra.

**e) Inventarios.**

Los inventarios al 31 de diciembre de 2016 están valorados como sigue:

- ❖ Los inventarios de Obras de Urbanización y Construcción de Viviendas, está compuesta por los materiales y la mano de obra utilizados con este fin de acuerdo a los proyectos y/o contratos firmados.
- ❖ Los costos no exceden al valor del mercado.

**f) Uso de estimaciones.**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, requieren que la Administración de la Institución efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de la Institución de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

**NOTA 1 Y 2. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo asciende a \$ 56.687,19 comprendido por:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>BANCOS</b>		
<b>US \$</b>		
<b>Cuentas Corrientes:</b>		
Banco Produbanco	78,50	76,00
Banco del Austro	91,29	36.152,64
<b>Cuentas de Ahorro:</b>		
Banco Produbanco	121,00	953,75
Banco de Austro	12.500,00	185.359,34
Banco del Pacifico	43.896,40	28.652,35
Banco del Pichincha	0,00	20.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>56.687,19</b>	<b>271.194,08</b>

Los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo son de libre disponibilidad

**NOTA 3. ACTIVOS FINANCIEROS**

		<b>2016</b>	<b>2015</b>
Clientes	<b>US \$</b>	21.916,13	79.018,02
DALDRY S.A.		6.186,91	224.900,00
Prestamos y Anticipos a Empleados		2.071,53	5.820,72
<b>TOTAL</b>		<b>30.174,57</b>	<b>309.738,74</b>

Las cuentas por cobrar no tienen fecha específica de vencimiento y son consideradas a corto plazo y no generan intereses, la administración no considera necesario efectuar ningún tipo de provisión por concepto de cuentas incobrables.

#### **NOTA 4. INVENTARIOS**

	<b>US \$</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Terrenos		535.097,75	535.097,75
Mi Lote.- Obra de Urbanización y Viviendas			
Subasta		711.512,94	822.912,76
Mi Lote.- Obra de Urbanización y Viviendas			
Clientes Terrenos		1.304.078,77	0,00
Sambocity.- Obra de Urbanización y Viviendas			
Subasta		1.496.520,80	0,00
<b>TOTAL OBRAS DE URBANIZACION Y CONST. VIVIENDA</b>		<b>4.047.210,26</b>	<b>1.358.010,51</b>
<b>TOTAL COSTO DE VENTA</b>		<b>(1.440.343,79)</b>	<b>(200.009,53)</b>
<b>TOTAL NETO</b>		<b>2.606.866,47</b>	<b>1.158.000,98</b>

#### **NOTA 5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

El valor al 31 de diciembre del 2016 es el siguiente:

		<b>2016</b>	<b>2015</b>
Crédito Tributario a favor de la empresa (IVA)	<b>US \$</b>	36.595,75	0,00
Crédito Impuesto a favor de la empresa (I.R.)		18.656,31	0,00
Anticipo Impuesto a la Renta		762,76	0,00
<b>TOTAL</b>		<b>56.014,82</b>	<b>0,00</b>

#### **NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

**AIZ S.A**

**Al 31 de Dic 2016, la Prop. Planta y Equipos estaban compuestos de la siguiente manera:  
(Expresado en dólares)**

<b>CONCEPTOS</b>	<b>31-Dic-15</b>	<b>ADICIONES</b>	<b>VENTAS</b>	<b>31-Dic-16</b>
<b>NO DEPRECIABLES</b>				
Terrenos	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>DEPRECIABLES</b>				
Maquinarias y Equipos	0,00	138.455,94	0,00	138.455,94
Vehículos	86.052,50	0,00	0,00	86.052,50
Muebles y Enseres	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipo de Computación	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipos Varios	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>PPE AL COSTO</b>	<b>86.052,50</b>	<b>138.455,94</b>	0,00	<b>224.508,44</b>
(-) Depreciación Acumulada	-51.911,70	-17.807,80	0,00	-69.719,50
<b>TOTAL</b>	<b>34.140,80</b>	<b>120.648,14</b>	0,00	<b>154.788,94</b>

El valor de USD \$ 138.455.94 corresponde a la compra de moldes de casas y bombas

**NOTA 7. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	US \$	
Proveedores Nacionales	29.550,00	26.485,00
<b>TOTAL</b>	<b>29.550,00</b>	<b>26.485,00</b>

Corresponde a las facturas pendientes de pago por concepto de materiales de construcción para el proyecto Mi lote utilizados en las obras de Urbanización y construcción de las viviendas.

**NOTA 8. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

Al 31 de diciembre del 2016 se detalla lo siguiente:

<b>ENTIDAD</b>	<b>FECHA VCTO.</b>	<b>TOTAL</b>
BANCO DEL PACIFICO – OP 40096002	11/06/2018	208.665,88
BANCO DEL PACIFICO – OP 40104557	07/10/2018	290.000,00
PACIFICARD 8194		15.871,71
DINERS CLUB EUE 1		1.060,87
BANCO DEL PICHINCHA 23894670		8.629,29
<b>TOTAL</b>		<b>524.227,75</b>

## **NOTA 9. PORCION CORRIENTE**

	<b>US \$</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
M.I. Municipalidad de Guayaquil.		298.655,55	358.515,49
<b>TOTAL</b>		<b>298.655,55</b>	<b>358.515,49</b>

Corresponde a la porción corriente a corto plazo del saldo pendiente de pago por la compra de terrenos en el proyecto Mi lote de la M. I. Municipalidad de Guayaquil

## **NOTA 10.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2016, el saldo es el siguiente:

	<b>US \$</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Obligaciones con IESS		2.585,64	3.252,13
Provisión Beneficios Sociales		67.812,48	16.863,09
Servicios de Rentas Internas		987,57	485,00
15% Participación Utilidades		3.586,87	6.558,37
Impuesto a la Renta por Pagar		4.471,63	8.176,10
<b>TOTAL</b>		<b>79.444,18</b>	<b>35.334,69</b>

## **NOTA 11.- PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS**

	<b>US \$</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Anticipo de Clientes Mi Lote		738.984,71	201.145,39
<b>TOTAL</b>		<b>738.984,71</b>	<b>201.145,39</b>

## **NOTA 12. PASIVOS NO CORRIENTE**

	<b>US \$</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
M.I. Municipalidad de Guayaquil		32.414,09	687,79
Anticipo Clientes		358.077,11	804.581,55
<b>TOTAL</b>		<b>390.491,20</b>	<b>805.269,34</b>

### **NOTA 13. CAPITAL SOCIAL**

El Capital suscrito y pagado de la compañía es de \$ 100.800,00 en acciones clases únicas (ordinarias y nominativas) por el valor de \$ 1.00 cada una. Accionistas:

	<u>%</u>	<u>Dólares</u>
ANTONIO PATIÑO NAVARRETE	50,00	50.400,00
DANIEL PATIÑO NAVARRETE	50,00	50.400,00
<b>TOTAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100.800,00</b>

### **NOTA 14. RESERVAS Y APORTES**

	<b>US \$</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Reserva Legal		12.652,46	9.753,68
Aporte para Futura Capitalización		600.000,00	119.000,00
<b>TOTAL</b>		<b>612.652,46</b>	<b>128.753,68</b>

La ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse. Al 31 de diciembre del año 2016 no supero el 50% del capital social de la compañía

### **NOTA ERI 1. PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA**

	<b>US \$</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
15% Participación de trabajadores		3.586,87	6.558,37
Impuesto a la Renta		4.471,63	8.176,10
<b>TOTAL PARTIC.TRAB. E IMPUESTO</b>		<b>8.58,50</b>	<b>14.734,46</b>

### **NOTA ERI 2. CONCILIACION TRIBUTARIA**

<b>UTILIDAD CONTABLE</b>	<b>23.912,45</b>
(-) 15% PARTICIPACION TRABAJADORES	3.586,87
(+) DIVIDENDO PERCIBIDOS EXENTOS	0,00
(-) OTRAS RENTAS EXENTAS	0,00
(-) OTRAS RENTAS EXENTAS DERIVADAS DEL COPCI	0,00
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES LOCALES	0,00
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES DEL EXTERIOR	0,00
(-) AMORTIZACION PERDIDAS TRIBUTARIAS DE AÑOS ANTERIORES	0,00
(-) DEDUCCION POR PAGO A TRABAJADORES CON DISCAPACIDAD	0,00
<b>UTILIDAD GRAVABLE DEL IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>20.325,58</b>
22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	4.471,63
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>15.853,95</b>

### **NOTA ERI 3.-RESULTADOS DEL EJERCICIO (UTILIDAD)**

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía obtuvo una Utilidad Neta de USD \$ 15.853,95

### **INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR.**

La variación en los índices de precios al consumidor en la República del Ecuador, afecta la comparabilidad de ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos preparados en U.S dólares por el año terminado el 31 de Diciembre del 2015. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

<b>Año terminado Diciembre 31</b>	<b>Variación Porcentual</b>
2004	1.96
2005	4.36
2006	3.30
2007	3.32
2008	8.28
2009	6.26
2010	3.33
2011	5.41
2012	4.16
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12

### **SITUACION FISCAL**

A la fecha de emisión de los Estados Financieros y presentación del Informe de Auditoría Externa (ABRIL 2017), la Compañía ha cumplido con la presentación formal de la

Obligaciones Tributarias ante el Servicio de Rentas Internas. Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por parte de las autoridades tributarias. Los años 2009 al 2016 inclusive, se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

### **INFORME DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO**

La opinión de los Auditores Externos de los Impuestos Fiscales, está en el informe de Cumplimiento Tributario, que se emite de forma independiente a éste informe.

### **EVENTOS SUBSECUENTES.**

Entre el 31 de Diciembre del 2016 y la fecha del informe de los Auditores Independientes (Abril del 2017), no se observó la existencia de algún hecho que pudiera cambiar sustancialmente la estructura de los estados financieros.