

AIZ S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018.
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA

La compañía AIZ S.A., se constituyó en la ciudad de Guayaquil – Ecuador el 18 de septiembre del 2000, aprobada por la Superintendencia de Compañías *con Resolución N° 00-G-U-0005792* el 23 de mayo del 2003 en la modalidad de Sociedad Anónima, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Quinto Dr. Segundo Ivete Zúñiga 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 último 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

Ecuador termina el año con dificultades económicas y con una deuda externa que continúa en niveles mayores al 40 %. herencia del modelo económico y político del pasado Gobierno. Adicionalmente, hubo buenos resultados de la remisión tributaria que ha cerrado en un monto aproximado a los \$ 1.250 millones, sin embargo, la producción petrolera, se ha mantenido a la baja, a la par, el Gobierno ha buscado realizar correcciones (reducción de subsidios y del gasto corriente) que le lleven a bajar el déficit, esta tomando medidas como promover la inversión extranjera, abajar la carga tributaria de las empresas, entre otras; pero no es fácil el camino, partiendo de que la confianza entre los sectores público y privado, el Gobierno y las instituciones internacionales, por lo que se requiere un programa completo que reestructure las finanzas públicas, que rompa una serie de distorsiones como el 5% de impuesto a la salida de capitales, la inflexibilidad laboral, la asfixia regulatoria, en el comercio exterior, la manipulación de tasas de interés etc.

El Gobierno está preparando el terreno para un acuerdo con el FMI, claro está que será su último recurso, porque la mayor parte de la población no ve bien un acuerdo con organismos multilaterales, debido a las exigencias que solicita. En otros países se piden reducción de salarios en el sector público, reducir el gasto de Gobierno, eliminar subsidios, privatizar o concesionar empresas públicas, por lo que espera habrá una mayor reducción del aparato estatal, revisión de otros subsidios, etc. Todo esto debe ir de la mano con la operatividad de la Ley de Fomento Productivo, que con el reglamento debería colaborar que se dinamicen las inversiones. la focalización del subsidio al gas doméstico es una medida necesaria y que debe estar en agenda, pero creo improbable que el Gobierno la promueva el próximo año, tras los ajustes. La

única forma de sostener la inversión pública es mediante la promoción de inversiones compartidas con el sector privado. En este sentido, *las alianzas público-privadas*

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 *NIF 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 NIF por lo que mediante *Resolución N° OS.G.DSC del 20 de noviembre del 2009* establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIF por parte de las compañías sujetas 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 INFORMACION 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, aplicará NIF completa, siendo su período 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, revisa 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 2018 y de 2017.

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, menos 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 2018 y de 2017.

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 período 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 2018 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 2. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo asciende a \$28.961.79 comprendido por:

	2018	2017
BANCOS		
	US \$	
Cuentas Corrientes:		
Banco Produbanco Grupo Promerica	304,35	5.290,00
Banco del Austro	1.190,97	2.067,82
Cuentas de Ahorro:		
Banco Produbanco Grupo Promerica	8,56	19,00
Banco de Austro	31,45	764,72
Fideicomiso Mi lote	12,59	0,00
Banco del Pacifico	10.998,64	0,00
Banco del Ichincha	16.415,23	4.173,95
TOTAL	28.961,79	12.216,49

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

NOTA 3. ACTIVOS FINANCIEROS

	2018	2018
	US \$	
Cientes		22.958,13
DALDRY S.A.	6.544,06	6.186,91
Prestamos y Anticpos a Empleados	7.270,54	7.495,54
BELMIZA	104.547,59	8.8710,19
Casa para todos	299,20	85,60
TOTAL	144.789,01	125.436,37

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 provision por concepto de cuentas incobrables.

NOTA 4. INVENTARIOS

	US \$	2018	2017
Terrenos		216.908,00	535.097,75
Mi Lote - Obra de Urbanización y Viviendas			
Subasta		1.354.368,94	1.219.866,94
Mi Lote - Obra de Urbanización y Viviendas			
Cientes Terrenos		1.497.629,76	1.847.854,93
Seminuoty.- Obra de Urbanización y Viviendas			
Subasta		155.582,39	1.061.844,72
TOTAL OBRAS DE URBANIZACION Y CONST. VIVIENDA		3.259.560,07	5.264.664,34
TOTAL COSTO DE VENTA		(791.131,20)	(2.198.600,73)
TOTAL NETO		2.468.428,87	3.066.163,61

NOTA 5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El valor al 31 de diciembre del 2018 es el siguiente:

		2018	2017
Crédito Tributario a favor de la empresa (IVA)	US \$	0,00	0,00
Crédito impuesto a favor de la empresa (I.R.)		9.513,52	8.788,71
Anticipo Impuesto a la Renta		30.280,68	25.525,58
TOTAL		39.796,20	34.314,29

NOTA 6. OTROS PAGOS ANTICIPADOS

	US \$	2018	2017
Anticipo a Proveedores		26.006,67	28.300,00
TOTAL		26.006,67	28.300,00

NOTA 7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

AIZ S.A

Al 31 de Dic 2018, la Prop, Planta y Equipos estaban compuestos de la siguiente manera:
(Expresado en dólares)

CONCEPTOS	31-Dic-17	ADICIONES	VENTAS	31-Dic-18
NO DEPRECIABLES				
Territorios	0,00	0,00	0,00	0,00
DEPRECIABLES				
Maquinarias y Equipos	138.435,94	0,00	0,00	138.435,94
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
PPE AL COSTO	224.508,44	0,00	0,00	224.508,44
(-) Depreciación Acumulada	(101.372,89)	0,00	(31.653,39)	(133.026,28)
TOTAL	123.135,55	0,00	(31.653,39)	91.482,16

NOTA 8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

		2018	2017
Proveedores Nacionales	US \$	192.438,52	20.442,65
TOTAL		192.438,52	20.442,65

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 9. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2018 se detalla lo siguiente:

ENTIDAD	TOTAL
BANCO DEL PACIFICO	111.907,00
MUTUALISTA PICHINCHA	256.113,00
PACIFICARD	26.240,73
BANKERS CLUB SUE 1	2.905,44
BANCO DEL AUSTRIO	79.917,00
BANCO PRODUCTORANCO	39.509,76
TOTAL	376.624,93

NOTA 10. PORCIÓN CORRIENTE

	US \$	2018	2017
M.I. Municipalidad de Guayaquil.		216.968,00	216.968,00
TOTAL		216.968,00	216.968,00

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 11.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo es el siguiente:

	US \$	2018	2017
Obligaciones con IESS		1.124,35	1.645,16
Provisión Beneficios Sociales		13.945,11	12.126,98
Servicios de Rentas Internas		41.501,71	24.378,18
15% Participación Utilidades		12.612,10	10.306,17
Impuesto a la Renta por Pagar		3.266,74	13.659,50
TOTAL		72.450,01	62.114,19

NOTA 12.- ANTICIPO CLIENTE. CTE

	US \$	2018	2017
Anticipo de Clientes Mi Lote		721.776,90	0,00
TOTAL		721.776,90	0,00

La cuenta anticipo clientes Mi Lote registra los valores recibidos de los clientes por reservaciones de Vivienda

NOTA 13. CUENTAS Y DOCTS POR PAGAR NO CTE.

	US \$	2018	2017
Provisión Jubilación Patronal		17.828,71	24.328,38
Provisión Desahucio		3.656,73	6.464,41
TOTAL		21.485,44	30.792,79

NOTA 14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR.

	US \$	2018	2017
Otras Cuentas por Pagar no Relacionada		300.000,00	0,00
Anticipo de Clientes		0,00	1.681.650,73
TOTAL		300.000,00	1.681.650,73

El saldo de la cuenta Anticipo de Clientes corresponde a los valores recibidos de clientes por concepto de compra de vivienda para el año 2018 se reclasifica a corto plazo (Ver Nota #12).

La cuenta Otras Cuentas por pagar no Relacionada registra un préstamos recibidos por ese valor

NOTA 15. 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:

	%	Dólares
ANTONIO PATIÑO NAVARRETE	50,00	50.400,00
DANIEL PATIÑO NAVARRETE	50,00	50.400,00
TOTAL	100,00	100.800,00

NOTA 16. RESERVAS Y APORTES

	US \$	2018	2017
Reserva Legal		18.712,07	14.237,86
Aporte para Futura Capitalización		500.000,00	600.000,00
TOTAL		618.712,07	614.237,86

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 2018 no supere el 50% del capital social de la compañía

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

	US \$	2018	2017
15% Participación de trabajadores		2.305,93	10.306,17
Impuesto a la Renta		3.266,74	13.659,51
TOTAL PARTIC. TRAB. E IMPUESTO		5.572,67	23.965,68

NOTA ERI 2. CONCILIACION TRIBUTARIA

	2018
UTILIDAD CONTABLE	16.372,08
H) 15% PARTICIPACION TRABAJADORES	2.305,93
I) DIVIDENDO PERCIBIDOS EXENTOS	0,00
J) OTRAS RENTAS EXENTAS	0,00
K) OTRAS RENTAS EXENTAS DERIVADAS DEL COPCI	0,00
L) GASTOS NO DEDUCIBLES DEL EXTERIOR	0,00
M) AMORTIZACION PERDIDAS TRIBUTARIAS DE AÑOS ANTERIORES	0,00
N) DEDUCCION POR PAGO A TRABAJADORES CON DISCAPACIDAD	0,00
UTILIDAD GRAVABLE DEL IMPUESTO A LA RENTA	13.066,95
12% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	3.266,74
UTILIDAD NETA	9.800,20

NOTA ERI 3.- RESULTADOS DEL EJERCICIO (UTILIDAD)

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía obtuvo una Utilidad Neta de USD \$ 9.800,20

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 2018. 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.

Año terminado Diciembre 31	Variación Porcentual
2004	1.96
2005	4.36
2006	3.30
2007	3.37
2008	8.28
2009	6.24
2010	3.33
2011	5.41
2012	4.16
2013	2.70
2014	1.67
2015	3.38
2016	1.12
2017	0.20
2018	-0.40

SITUACION FISCAL

A la fecha de emisión de los Estados Financieros y presentación del Informe de Auditoría Externa (ABRIL 2019), 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 2018 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 este informe.

EVENTOS SUBSECUENTES.

Entre el 31 de Diciembre del 2018 y la fecha del informe de los Auditores Independientes (Abril del 2019), no se observó la existencia de algún hecho que pudiera cambiar sustancialmente la estructura de los estados financieros.
