

(1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el movimiento de beneficios sociales es el siguiente:

	<u>Décimo tercero</u>	<u>Décimo cuarto</u>	<u>Vacaciones</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2014	463	3,557	6,204	10,224
Provisión del año	4,812	3,190	2,806	10,808
Pagos efectuados	(4,901)	(4,436)	(3,512)	(12,849)
Saldo al 31 de diciembre del 2015	374	2,311	5,498	8,183
Provisión del año	2,383	1,539	2,790	6,712
Pagos efectuados	(2,514)	(2,913)	(2,226)	(7,653)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	<u>243</u>	<u>937</u>	<u>6,062</u>	<u>7,242</u>

12. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al empleado con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía tiene registrada una provisión por jubilación patronal y por desahucio sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, el movimiento de las provisiones es el siguiente:

	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2014	7,976	3,186	11,162
Reverso	(1,388)	(272)	(1,660)
Saldo al 31 de diciembre del 2015	6,588	2,914	9,502
Provisión del año	46	476	522
Ajuste	2,778	(40)	2,738
Saldo al 31 de diciembre del 2016	<u>9,412</u>	<u>3,350</u>	<u>12,762</u>

13. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias, se establece en el 22%, disminuyéndose en un 10% cuando los resultados se capitalizan.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la conciliación entre la (pérdida) según estados financieros y la (pérdida) tributaria, es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
(Pérdida) antes de impuesto a las ganancias	(27,981)	(72,139)
Gastos no deducibles y otros, netos	11,206	7,631
(Pérdida) tributaria	(16,775)	(64,508)
Anticipo mínimo determinado	10,073	20,106

% de depreciación	2015					Total
	Terreno (1)	Edificios 5%	Maquinarias y equipos 10%	Equipos de computación 33%	Otros 10%	
Saldo inicial, neto	0	88,054	47,718	651	9,166	145,589
Ventas y/o bajas, neto	0	0	0	5,644	0	5,644
Reclasificaciones (2)	320,341	0	0	0	0	320,341
Depreciación anual	0	(4,634)	(7,798)	(658)	(1,342)	(14,432)
Saldo final, neto	320,341	83,420	39,920	5,637	7,824	457,142

(2) Ver Nota 7. INVENTARIOS.

9. INVERSIONES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las inversiones corresponden al saldo de los valores aportados y restituidos al Fideicomiso de Administración de Bienes y Flujos Portón de Beata por US\$19,630 (2015: US\$44,197), ver Nota 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Fideicomiso de Administración de Bienes y Flujos Portón de Beata.

10. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de las cuentas por pagar está compuesto de la siguiente manera:

	2016	2015
Anticipos de clientes (1)	204,603	692,068
Proveedores	13,984	12,591
Otros	1,696	4,979
	<u>220,283</u>	<u>709,638</u>

(1) Corresponde a los anticipos recibidos de clientes del proyecto "Portón de Beata" y "Valles de Beata", ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA.

11. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los gastos acumulados se componen de la siguiente manera:

	2016	2015
Beneficios sociales (1)	7,242	8,183
Otros	1,518	1,394
	<u>8,760</u>	<u>9,577</u>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de las cuentas por pagar en el corto y largo plazo con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	2016		2015	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Candeseli S.A.	630,850	0	0	638,583
Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A.	364,424	0	0	379,424
	<u>995,274</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,018,007</u>

Durante los años 2016 y 2015, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	2016	2015
Préstamos	31,998	48,500
Servicios Administrativos	6,620	13,056

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo al principio de plena competencia.

7. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los inventarios están compuestos de la siguiente manera:

	2016	2015
Viviendas (1) (2)	359,975	820,036
Obras en construcción	45,259	45,259
	<u>405,234</u>	<u>865,295</u>

(1) Ver Nota 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Garantías bancarias a favor del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

(2) Al 31 de diciembre del 2015, incluye reclasificación de terrenos, ver Nota 8. PROPIEDAD, MAQUINARIAS Y EQUIPOS, NETO.

8. PROPIEDAD, MAQUINARIAS Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el movimiento de propiedad, maquinarias y equipos, neto es el siguiente:

	2016					Total
	Terreno (1)	Edificios	Maquinarias y equipos	Equipos de computación	Otros	
% de depreciación	-	5%	10%	33%	10%	
Saldo inicial, neto	320,341	83,420	39,920	5,637	7,824	457,142
Depreciación anual	0	(4,634)	(7,798)	(393)	(1,339)	(14,164)
Saldo final, neto	<u>320,341</u>	<u>78,786</u>	<u>32,122</u>	<u>5,244</u>	<u>6,485</u>	<u>442,978</u>

(1) Corresponde a solares ubicados en el Conjunto Residencial Portón de Beata, ver Nota 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Garantías bancarias.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo que una contraparte no cumpla con sus obligaciones estipuladas en un instrumento financiero o contrato, originando una pérdida.

La Compañía no mantiene provisiones en caso de posibles pérdidas basadas en que la transferencia del inmueble aún no se ha realizado hasta la cancelación de la obligación por parte del cliente.

b) Riesgo de tasa de interés

Surge de las obligaciones financieras. Todas las operaciones devengan tasas de interés variables. La Compañía está dentro del segmento corporativo con tasas más competitivas gracias a nuestra fortaleza financiera y puntual cumplimiento de las obligaciones.

La Compañía analiza y evalúa continuamente estas tasas y su impacto en el flujo de efectivo, en las variables macroeconómicas del país y del mundo.

5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de las cuentas por cobrar está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cientes (1)	153,481	212,801
Anticipos y otros	78,979	72,320
	<u>232,460</u>	<u>285,121</u>

(1) Corresponde al saldo pendiente de cobro generado por la venta de viviendas, ver Nota 1.

ACTIVIDAD ECONÓMICA

6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de las cuentas por cobrar en el corto plazo con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Asociación Propietarios Portón Beata	93,274	93,274
Peñaredonda Enrique	8,684	8,684
José Nevárez Icaza	15,638	3,651
	<u>117,596</u>	<u>105,609</u>

Las hipótesis actuariales utilizadas por Actuaría Consultores Cía. Ltda. para determinar la provisión presentada en el informe son las siguientes:

Tasa de descuento	7.46%
Tasa de incremento salarial	3.00%

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

h) Participación a trabajadores

El derecho de los trabajadores al reparto de la participación en las utilidades de la empresa es calculado sobre las utilidades líquidas obtenidas en el ejercicio económico; debiendo entender por utilidad líquida el total de los ingresos menos el total de los costos y gastos. El derecho asciende al 15% de la utilidad líquida, sin ajustes tributarios salvo precios de transferencia y otras arbitrariedades, en proporción al tiempo de servicio prestado en la empresa durante el ejercicio económico: 10% (dos terceras partes del derecho) será destinado a todos los trabajadores, y el 5% (una tercera parte) restante será entregado al trabajador en proporción a sus cargas familiares.

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por participación a trabajadores del 15% de la utilidad líquida del ejercicio corriente en base a normas legales; por lo tanto, se provisionan estos valores al cierre del ejercicio.

El reconocimiento, medición y presentación de este beneficio a los trabajadores, son tratados como un beneficio a los empleados a corto plazo, de acuerdo con la NIC 19.

i) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

La Compañía reconoce el ingreso por la venta de las viviendas considerando lo siguiente: 1) Firma de actas de entrega; y, 2) Celebración de contrato de comodato precario.

La escritura de compra-venta se entrega una vez que el cliente ha cancelado la totalidad del valor de la vivienda y que el terreno haya sido restituido por parte del Fideicomiso a la Compañía.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

Los acreedores comerciales y préstamos bancarios representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los gastos por intereses de los préstamos bancarios se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los gastos financieros.

c) Inventarios

Los inventarios incluyen el terreno y los valores desembolsados por la construcción de las viviendas del proyecto "Portón de Beata".

d) Propiedad, maquinarias y equipos

La propiedad, maquinarias y equipos se presentan al costo histórico.

La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

Maquinaria y equipos	20 años
Equipos de oficina	10 años
Muebles y enseres	10 años
Equipos de computación	3 años

e) Anticipos de clientes

Anticipos de clientes incluyen los valores recibidos de los clientes por reservaciones de viviendas del proyecto "Portón de Beata".

f) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva del 22%; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 25%.

g) Obligaciones por beneficios a los empleados

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicio. El gasto y la obligación de la Compañía de realizar pagos por beneficios a los empleados se reconocen durante los periodos de servicio de los empleados.

La NIC 19 especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados por parte de los empleadores. Los pasivos por los beneficios post-empleo: jubilación patronal y desahucio, son registrados en los resultados, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente.

El estudio actuarial se realiza en base a supuestos actuariales. Las suposiciones actuariales constituyen las mejores estimaciones sobre las variables que determinarán el costo final de proporcionar los beneficios post-empleo. Las suposiciones actuariales serán compatibles entre sí cuando reflejen las relaciones económicas existentes entre factores tales como la inflación, tasas de aumento de los salarios y tasas de descuento.

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

ALZAMY S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

El 28 de noviembre del 2006, en la ciudad de Guayaquil, quedó inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil la escritura de constitución de la Compañía ALZAMY S.A.

La Compañía ha urbanizado 16.62 hectáreas de terreno por la construcción del proyecto "Portón de Beata" ubicado a la altura del Km. 15 ½ de la Vía a Daule del Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas.

Al 31 de diciembre del 2016, se han recibido anticipos de clientes por un monto de US\$170,914 (2015: US\$664,490) por contratos de promesa de compra-venta por US\$14,402,133, correspondientes a la reserva de 572 viviendas del proyecto "Portón de Beata", ver Nota 10. CUENTAS POR PAGAR.

Al 31 de diciembre del 2016, se han reconocido ingresos por la venta de 21 (2015: 19) viviendas por US\$611,798 (2015: US\$530,833) y su respectivo costo por US\$518,846 (2015: US\$499,507), ver Nota 2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES, Reconocimiento de Ingresos por actividades ordinarias.

Con fecha 28 de abril del 2017, mediante Junta General Extraordinaria de Accionista se resuelve disolver voluntaria y anticipadamente la Compañía y solicitar la cancelación de la sociedad ante el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, de conformidad con lo establecido en el Reglamento sobre Inactividad, Disolución, Liquidación, Reactivación, y Cancelación de las Compañías Nacionales, ver Nota 16. EVENTOS SUBSECUENTES.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con la autorización de la Administración y luego puestos en consideración de la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2015 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 31 de marzo del 2016.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

ALZAMY S.A.

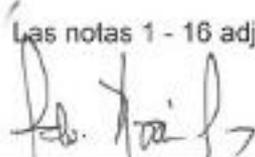
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
(Pérdida) neta del ejercicio	(38,054)	(92,245)
Ajustes para reconciliar la (pérdida) neta del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación		
Depreciación	14,164	14,432
Obligaciones por beneficios a los empleados	522	(1,660)
Ajustes	0	(98,636)
<u>Cambios netos en activos y pasivos:</u>		
Cuentas por cobrar y otros	40,674	189,420
Inventarios	484,628	458,112
Cuentas por pagar y otros	(512,905)	(356,426)
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	(10,971)	112,997
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Ventas y/o bajas de propiedad, maquinarias y equipos, neto	0	(5,644)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	0	(5,644)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u>		
Disminución de obligaciones	0	(125,000)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiación	0	(125,000)
(Disminución) neta en efectivo	(10,971)	(17,647)
Efectivo al comienzo del año	13,514	31,161
Efectivo al final del año	2,543	13,514

Las notas 1 - 16 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. José Fernando Nevárez
Representante Legal


CPA. Alexandra Barros
Contadora

ALZAMY S.A.

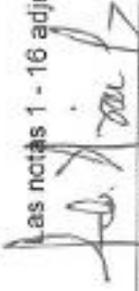
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

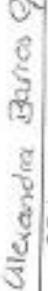
DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Capital social	Aportes futuras capitalizaciones	Resultados acumulados NIIF	Resultados acumulados	Total
Saldos a diciembre 31, 2014	800	482,993	(337,857)	(22,596)	(360,453)
(Pérdida) neta del ejercicio				(92,245)	(92,245)
Saldos a diciembre 31, 2015	800	482,993	(337,857)	(114,841)	(452,698)
Ajustes				(2,738)	(2,738)
(Pérdida) neta del ejercicio				(38,054)	(38,054)
Saldos a diciembre 31, 2016	800	482,993	(337,857)	(155,633)	(493,490)
				(493,490)	(9,697)

Las notas 1 - 16 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. José Fernando Nevárez
Representante Legal


CPA. Alexandra Barros
Contadora

ALZAMY S.A.

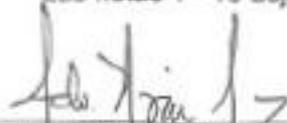
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

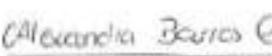
DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ventas	1	611,798	530,833
Costo de ventas	1	<u>(518,846)</u>	<u>(499,507)</u>
Utilidad bruta		92,952	31,326
Gastos operacionales		(171,848)	(212,978)
Otros ingresos		<u>50,915</u>	<u>109,513</u>
(Pérdida) antes de impuesto a las ganancias		(27,981)	(72,139)
Impuesto a las ganancias	13	<u>(10,073)</u>	<u>(20,106)</u>
(Pérdida) neta del ejercicio		<u>(38,054)</u>	<u>(92,245)</u>

Las notas 1 - 16 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. José Fernando Nevárez
 Representante Legal


 CPA. Alexandra Barros
 Contadora

ALZAMY S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo		2,543	13,514
Cuentas por cobrar	5	232,460	285,121
Partes relacionadas	6	117,596	105,609
Inventarios	7	405,234	865,295
Total activo corriente		<u>757,833</u>	<u>1,269,539</u>
Propiedad, maquinarias y equipos, neto	8	442,978	457,142
Inversiones	9	19,630	44,197
Cuentas por cobrar y otros		<u>6,941</u>	<u>6,941</u>
Total activos		<u>1,227,382</u>	<u>1,777,819</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar	10	220,283	709,638
Partes relacionadas	6	995,274	0
Gastos acumulados	11	8,760	9,577
Total pasivo corriente		<u>1,224,317</u>	<u>719,215</u>
Partes relacionadas	6	0	1,018,007
Obligaciones por beneficios a los empleados	12	12,762	9,502
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	14	800	800
Aportes futuras capitalizaciones	14	482,993	482,993
Resultados acumulados		<u>(493,490)</u>	<u>(452,698)</u>
Total patrimonio		<u>(9,697)</u>	<u>31,095</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>1,227,382</u>	<u>1,777,819</u>

Las notas 1 - 16 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. José Fernando Nevárez
Representante Legal

CPA. Alexandra Barros
Contadora

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

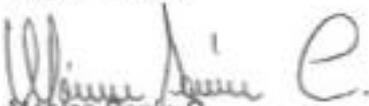
Como parte de la auditoría a los estados financieros ALZAMY S.A. de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no pueda continuar como una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.
- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con la Administración y Accionistas de la Compañía en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.
- Proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

15. El Informe de Cumplimiento Tributario de ALZAMY S.A., al 31 de diciembre del 2016, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.
16. El Informe de los Auditores Independientes sobre la aplicación de ciertos procedimientos convenidos sobre prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas al 31 de diciembre del 2016, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Mayo 31, 2017


Mónica Sanín C.
Matrícula CPA G.12338


Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.
SC. RNAE - 003

Todas estas situaciones ponen en duda la habilidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que ALZAMY S.A. continuará como empresa en marcha, y no incluyen ajustes resultantes de esta incertidumbre.

8. Con fecha 28 de abril del 2017, mediante Junta General Extraordinaria de Accionistas se resuelve disolver voluntaria y anticipadamente la Compañía y solicitar la cancelación de la sociedad ante el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, de conformidad con lo establecido en el Reglamento sobre Inactividad, Disolución, Liquidación, Reactivación, y Cancelación de las Compañías Nacionales, ver Nota 16. EVENTOS SUBSECUENTES.
9. Del trámite mantenido en la Defensoría del Pueblo, a la fecha de emisión de este informe se dispuso para la cancelación de la deuda, la entrega de dos locales comerciales ubicados en el Conjunto Residencial Portón de Beata, ver Nota 16. EVENTOS SUBSECUENTES.
10. Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas por US\$117,596 (2015: US\$105,609) y US\$995,274 (2015: US\$1,018,007), respectivamente, tal como se expone en la Nota 6. PARTES RELACIONADAS.

Responsabilidades de la Administración y los Accionistas en relación con los estados financieros

11. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.
12. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones.
13. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

14. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
ALZAMY S.A.

Opinión con salvedades

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de ALZAMY S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 2015, y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.
2. En nuestra opinión, excepto por el efecto del asunto descrito en el párrafo 3 de la sección *Fundamento de la opinión con salvedades*, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los demás aspectos importantes, la situación financiera de ALZAMY S.A. al 31 de diciembre del 2016 y 2015, así como sus resultados y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión con salvedades

3. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los resultados acumulados de la Compañía se encuentran subestimados por US\$54,197.
4. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.
5. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.
6. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión con salvedades.

Asuntos de énfasis

Los siguientes asuntos de énfasis no modifican nuestra opinión:

7. Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía presenta pérdidas acumuladas por US\$493,490 sin considerar lo descrito en el párrafo 3, lo que ocasionaría que, de acuerdo con disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, se encuentre en causal de disolución por presentar pérdidas acumuladas por más del 50% del capital más reservas.

ALZAMY S.A.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

En conjunto con el Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

16. EVENTOS SUBSECUENTES

a) Acta de aprobación de liquidación de la Compañía

Con fecha 28 de abril del 2017, mediante Junta General Extraordinaria de Accionistas se resuelve disolver voluntaria y anticipadamente la Compañía y solicitar la cancelación de la sociedad ante el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, de conformidad con lo establecido en el Reglamento sobre Inactividad, Disolución, Liquidación, Reactivación, y Cancelación de las Compañías Nacionales.

b) Trámite en la Defensoría del Pueblo de la Compañía contra Interagua

Mediante reuniones, las partes comparecieron un acuerdo, que consistió en que Interagua reducía de manera significativa el valor que estaba cobrando a Alzamy S.A., y esta última pagaría el valor adeudado a Interagua mediante la entrega de dos locales comerciales ubicados en el Conjunto Residencial Portón de Beata, que en libros totalizan US\$35,799 al 31 de diciembre del 2016, mediante una dación en pago que fue aceptada de manera satisfactoria por Interagua. Las escrituras de Dación en Pago por los dos locales fueron suscritas entre las partes en el mes de Abril de 2017 y actualmente se encuentran ingresadas en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil, para su correspondiente inscripción.

Contrato de Comodato Precario

La Compañía ha firmado contratos bajo el concepto de Comodato Precario, en los cuales el cliente ha solicitado al representante legal de la Compañía que le permita usar y habitar, junto con su familia, el inmueble en compra-venta.

El comodato materia del presente contrato, es gratuito por su naturaleza y por los fines que persigue, y queda sometido a las siguientes condiciones:

- El único uso que la Comodataria le puede dar al inmueble materia de este contrato es el de vivienda para ella y su familia.
- Los gastos de instalación de los medidores para el consumo de agua potable, energía eléctrica y líneas telefónicas, al igual que los del consumo propiamente dicho, serán de exclusiva cuenta de la Comodataria.
- Todos los gastos de conservación del inmueble serán de cuenta de la Comodataria, incluyendo los impuestos prediales, energía eléctrica, teléfono, agua potable, alcantarillado, gastos de mantenimiento, expensas comunes del bloque y cualquier otro relacionado con el inmueble.
- El cliente no podrá ceder los derechos que tiene sobre el inmueble objeto de este comodato a favor de terceras personas. Tampoco podrá ceder la tenencia del bien de raíz materia del presente instrumento a terceras personas.
- La Compañía podrá en cualquier momento, por cualquier concepto, solicitar al cliente, la desocupación del bien, materia del préstamo de uso que se constituye por este instrumento, para lo cual se le comunicará con una notificación escrita concediéndole el término de 30 días para la desocupación total del inmueble.
- El cliente no podrá realizar ningún tipo de cambio, modificación, construcción ni aumentos en el inmueble entregado en comodato precario, a no ser que cuente con una autorización expresa de la Compañía.

Trámite en la Defensoría del Pueblo de la Compañía contra Interagua

De acuerdo al expediente No. 251-2013 que consta en la Defensoría del Pueblo, el trámite se basa en una queja interpuesta por el intento de corte del servicio de agua potable para todo el proyecto "Portón de Beata", así como el intento de cobro de la deuda de agua potable que Interagua ha contabilizado como de uso de la Compañía, más aún cuando la Compañía no ha utilizado dicho servicio, sino los propietarios y residentes de "Portón de Beata". Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, la Compañía firmó dos contratos de fiscalización de obra con Interagua por un monto aproximado de US\$38,835, con plazo de pago de 1 año.

La deuda actual asciende a US\$459,948, y es probable que la Compañía tenga que cancelar parcialmente esta deuda una vez que todos los clientes se regularicen con Interagua, no existe una estimación exacta del monto que deberá cancelar la Compañía por la diferencia entre metros cúbicos del consumo registrado del macromedidor de paso y la sumatoria interna por cada medidor ubicado dentro del conjunto residencial, ver Nota 16. EVENTOS SUBSECUENTES.

14. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1 cada una.

Aportes futuras capitalizaciones

Con fecha 31 de diciembre del 2012 y 2011, se registra aporte de la Compañía Promotora Inmobiliaria L.F.G S.A. por US\$8,684 y 32,000 mts² de terreno valorados en US\$192,000.

Con fecha 31 de agosto del 2009, se registra aportes de la Compañía La Candelaria S.A. y Sociedad en Predios Rústicos Guayacones S.A. de 63,001.86 y 39,125 mts² de terreno, cada uno valorado en US\$315,009 y US\$195,625, respectivamente.

Con fecha 30 de julio del 2009, se registra aporte de la Compañía La Candelaria S.A. de 64,068.27 mts² de terreno, valorados en US\$256,908.

15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Garantías bancarias

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía mantiene hipoteca abierta a favor del Banco Bolivariano C.A. por US\$2,003,262, por los solares 1, 2, 3, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 y 29 de la manzana 383 y solares 57, 65 y 66 de la manzana 386 del Conjunto Residencial Portón de Beata.

Garantías bancarias a favor del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía mantiene garantías bancarias a favor del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda por un monto de US\$175,000 (2015: US\$245,000, para garantizar la entrega oportuna de la respectiva unidad habitacional de acuerdo a los plazos estipulados en los contratos de construcción de cada uno de los clientes que fueron beneficiados por el Bono de Vivienda Urbana Nueva.

Fideicomiso de Administración de Bienes y Flujos Portón de Beata

El 30 de noviembre del 2009, se celebró el "Fideicomiso de Administración de Bienes y Flujos Portón de Beata" con la Administradora Fiduciaria del Pacífico S.A., cuyo constituyente y beneficiario es ALZAMY S.A., el mismo que cuenta con un patrimonio autónomo conformado por aportes en efectivo y terrenos. Esta escritura fue inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil el 24 de diciembre del 2009.

Mediante escritura pública del 13 de abril del 2010, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil, el 11 de junio del 2010, se reforma el Fideicomiso, se rectifica y ratifica hipoteca abierta entre Fideicomiso de Administración de Bienes y Flujos Portón de Beata, ALZAMY S.A. y Banco del Pacífico S.A.

Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía ha suscrito 572 contratos de Promesa de Compra por la reserva de viviendas del Conjunto Residencial Portón de Beata.