



Paredes Santos

& ASOCIADOS CIA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Independent member of 

EuraAuditInternational

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS;
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES; E INFORME
SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES
REQUERIDAS POR LAS NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO
DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS
DELITOS.**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultado integral

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$.	Dólares estadounidenses
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
SRI	Servicio de Rentas Internas
IVA	Impuesto al valor agregado



Paredes Santos

& ASOCIADOS CIA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Independent member of 

EuraAuditInternational

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.

Quito, 23 de marzo del 2018

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A. al 31 de diciembre del 2017 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aprobadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs) y las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.



Paredes Santos

& ASOCIADOS CIA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Independent member of



EuraAuditInternational

Otra información

La Administración de ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A. es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe contable y financiero de la Gerencia (que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos), la cual fue obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe contable y financiero de la Gerencia y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Pymes) aprobadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

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 empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude u error, y emitir un



Paredes Santos

& ASOCIADOS CIA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Independent member of



EuraAuditInternational

informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.

Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.

Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.

Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.

Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.



Paredes Santos

& ASOCIADOS CIA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Independent member of



EuraAuditInternational

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros de ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A. están preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Pymes) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y, a partir del 2017, con las instrucciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que establecen el uso de las tasas de interés de los bonos corporativos emitidos en el Ecuador para la estimación y registro de las provisiones de jubilación patronal y desahucio. La NIC 19 revisada "Beneficios a empleados", vigente a partir del 1 de enero del 2016, indica que para la estimación de dichas provisiones se deben considerar las tasas de rendimiento de los bonos corporativos de alta calidad emitidos en un mercado amplio y en la misma moneda y plazo en que se liquidarán dichas provisiones.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

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

Beneficios no corrientes (Jubilación patronal y desahucio – no fondeados): La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, 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 veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente las provisiones antes indicadas con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representan el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 8.26 % (2016 – 7.46%)



Paredes Santos

& A. SOCIADOS CIA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Independent member of



Euraudit International

anual equivalente a la tasa promedio de los bonos corporativos de alta calidad del Ecuador, que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a otros resultados integrales en el periodo en el que surgen

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

La Administración de la Compañía utiliza como tasa de descuento de estas provisiones la tasa promedio de los bonos corporativos de alta calidad del Ecuador pues considera que es la tasa que mejor presenta la realidad económica y el riesgo del país, así como también se alinea con los pronunciamientos del organismo de Control.

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

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

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	1.267.667	575.990
Cuentas por cobrar y anticipos	6	951.797	590.683
Inventarios	7	18.517.989	19.044.427
Total del activo corriente		<u>20.737.453</u>	<u>20.211.099</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad, planta y equipo	8	77.424	92.252
Total del activo		<u><u>20.814.877</u></u>	<u><u>20.303.351</u></u>
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar			
Proveedores	9	203.771	67.136
Pasivos por impuestos corrientes	10	234.920	144.974
Provisiones sociales	11	353.509	301.300
Anticipo de clientes	12	6.560.549	7.725.381
Total del pasivo corriente		<u>7.352.749</u>	<u>8.238.791</u>
PASIVO NO CORRIENTE			
Préstamo accionistas	13	6.285.369	6.397.021
Provision jubilacion patronal y desahucio	14	60.356	39.589
Otros pasivos no corrientes	15	103.081	67.184
Total de pasivo no corriente		<u>6.448.806</u>	<u>6.503.794</u>
Total del pasivo		<u>13.801.555</u>	<u>14.742.585</u>
PATRIMONIO (según estado adjunto)			
Total del pasivo y patrimonio		<u><u>7.013.322</u></u>	<u><u>5.560.765</u></u>
		<u><u>20.814.877</u></u>	<u><u>20.303.351</u></u>


 Ing. Andres Alvarez Bravo
 Representante Legal
 ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.

Sra. Marisol Bano
 Contadora General
 ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.

Las notas explicativas anexas 1 a 21 son parte integrante de los estados financieros.

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Venta de bienes		5.346.801	10.347.944
Prestación de servicio		501.021	411.217
Total ingresos		<u>5.847.822</u>	<u>10.759.161</u>
Costo de ventas			
Costo de ventas remodelaciones		(73.766)	(63.296)
Costo de ventas locales arriendos		(22.189)	(33.678)
Costo de ventas obras terminadas	7	(3.119.749)	(8.072.182)
Utilidad Bruta		<u>2.632.119</u>	<u>2.590.006</u>
Gastos de operación		415.631	646.791
Gastos financieros		1.647	43.348
Utilidad Operacional		<u>2.214.841</u>	<u>1.899.866</u>
Otros ingresos (egresos)		248	8.947
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>2.215.089</u>	<u>1.908.814</u>
Participación trabajadores	16	332.263	286.322
Impuesto a la renta	16	421.391	393.109
Utilidad del año		<u>1.461.434</u>	<u>1.229.382</u>
Otro Resultado Integral (ORI)			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente al resultado del ejercicio:			
Nuevas mediciones netas de los planes de pensiones de beneficios definidos		(8.878)	5.563
Resultado neto integral del año		<u><u>1.452.556</u></u>	<u><u>1.234.945</u></u>


 Ing. Andres Alvarez Bravo
 Representante Legal
 ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.

Sra. Marisol Bano
 Contadora General
 ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.

Las notas explicativas anexas 1 a 21 son parte integrante de los estados financieros.

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Reserva Legal	Adopción NIIF's	Ganancias Acumuladas	Utilidades del Ejercicio	Total Patrimonio Neto
Saldos al 01 de enero de 2016	50.000	37.419	(70.046)	499.983	3.808.465	4.325.821
Transferencia a ganancias acumuladas	-	-	-	3.808.465	(3.808.465)	-
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	1.229.382	1.229.382
Otro resultado integral del año	-	-	-	-	5.563	5.563
Saldos al 31 de diciembre de 2016	50.000	37.419	(70.046)	4.308.447	1.234.945	5.560.765
Transferencia a ganancias acumuladas	-	-	-	1.234.945	(1.234.945)	-
Utilidad del año	-	-	-	-	1.461.434	1.461.434
Otro resultado integral del año	-	-	-	-	(8.878)	(8.878)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	50.000	37.419	(70.046)	5.543.392	1.452.556	7.013.322



Ing. Andres Alvarez Bravo
 Representante Legal
 ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.

Sra. Marisol Bano
 Contadora General
 ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.

Las notas explicativas anexas 1 a 21 son parte integrante de los estados financieros.

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo generados por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	2.326.337	3.464.416
Efectivo pagado a proveedores	283.338	5.940.347
Resultado financiero, neto	(1.647)	(43.348)
Efectivo pagado a trabajadores	(287.134)	(857.639)
Impuesto a la renta de la Compañía	(331.445)	(1.069.643)
Otras cuentas por cobrar	(48.004)	(193.039)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación	<u>1.941.445</u>	<u>7.241.094</u>
Flujos de efectivo aplicados a las actividades de inversión:		
Activo fijo movimiento neto	<u>14.827</u>	<u>49.426</u>
	<u>14.827</u>	<u>49.426</u>
Efectivo utilizado en actividades de financiamiento		
Obligaciones con instituciones financieras	-	(705.479)
Aumento (Disminución) de préstamos accionistas	(111.652)	(3.461.153)
Aumento (Disminución) de anticipos de clientes	(1.164.832)	(2.785.876)
Beneficios definidos	11.889	71
	<u>(1.264.595)</u>	<u>(6.952.437)</u>
Aumento (Disminución) neta de efectivo y equivalentes	691.677	338.084
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio de año	575.990	237.906
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	<u><u>1.267.667</u></u>	<u><u>575.990</u></u>


 Ing. Andres Alvarez Bravo
 Representante Legal
 ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.

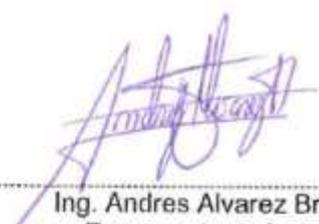
Sra. Marisol Bano
 Contadora General
 ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.

Las notas explicativas anexas 1 a 21 son parte integrante de los estados financieros.

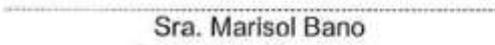
ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.
 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)
 (Continuación)

CONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO DEL PERÍODO
 CON LOS FLUJOS DE EFECTIVO PROVISTO POR
 (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad integral del ejercicio	1.461.434	1.229.382
<u>Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo utilizando en actividades de operaciones:</u>		
Variación en activos		
Disminución (Aumento) cuentas por cobrar	(306.030)	865.464
Disminución (Aumento) de inventarios	686.327	6.543.959
Disminución (Aumento) Otras cuentas por cobrar	(55.084)	(187.165)
Variación pasivos		
Aumento (Disminución) de proveedores	(23.255)	19.808
Otras cuentas por pagar	178.053	(1.230.353)
Efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de operación	<u>1.941.445</u>	<u>7.241.094</u>



 Ing. Andres Alvarez Bravo
 Representante Legal
 ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.



 Sra. Marisol Bano
 Contadora General
 ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.

Las notas explicativas anexas 1 a 21 son parte integrante de los estados financieros.

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

NOTA 1 —OPERACIONES

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S. A. Es una entidad que se constituyó en Quito el 12 de Mayo de 2005, cuyo objeto social es la compraventa, arrendamiento de terrenos, casas, edificios y más bienes inmuebles: la administración, reconstrucción, reparación, mantenimiento y comercialización de bienes inmuebles. Además la construcción y comercialización de casas, edificios, hangares, puentes, aeropuertos y más edificaciones; la compraventa de maquinarias, equipos, herramientas, hierro, ladrillo, palas y más maquinarias, aparatos, materiales, accesorios y repuestos necesarios para la actividad de la construcción.

Durante el año 2014 la compañía continúa en la construcción del proyecto CITIMED el cual está previsto su terminación para el año 2015. Los otros proyectos están en proceso y básicamente son terrenos para el Proyecto Shyris, Proyecto Japón, Proyecto Altopiano que han tenido un mínimo de movimiento en el año.

En el año 2014, el área de la construcción estuvo afectada por varias medidas y regulaciones gubernamentales que incidieron a la dinámica normal de la misma haciéndola más burocrática y requiriendo procesos administrativos que necesitaron de mayor tiempo y esfuerzo. En vista del impacto que estaba teniendo las mencionadas medidas dentro de la economía, el gobierno realizó modificaciones a las mismas para disminuir dichas afectaciones.

Durante el año 2015 la empresa continuó con el proyecto CITIMED alcanzándose a terminar al cierre del ejercicio un porcentaje equivalente al 95% e iniciándose las primeras ventas de consultorios.

Un evento que ha afectado al país a finales del año 2015 fue que precios del petróleo a nivel mundial vinieron cayendo drásticamente y al inicio del año 2016 el precio del petróleo ecuatoriano esta en alrededor de US\$ 30 por barril, lo cual ha obligado al gobierno a reestructurar su presupuesto y a tomar decisiones de recortes de inversión. Los organismos internacionales tales como el Fondo Monetario Internacional, el Banco Interamericano de Desarrollo y otros pronostican que durante el año 2016 la economía del Ecuador se vera disminuida en aproximadamente entre 1% a 4% del Producto Interno Bruto. Por lo que al haber sido el estado el mayor inversionista en los últimos ocho años de bonanza y caer a esta critica situación, ha afectado a todas las áreas económicas del país, especialmente al área de la construcción

En el año 2016, la construcción del proyecto CITIMED llego hasta el 100% de su planificación.

Durante el año 2017 se continuó con la venta de las unidades del proyecto CITIMED y se empezó con el del proyecto Zaigen.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

(Ver página siguiente)

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

a) Bases de preparación de los estados financieros

Los presentes estados financieros de ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A., fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Pymes) emitidas por el IASB

(International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan a partir del 2017, con las instrucciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

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

En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

b) Traducción de moneda extranjera

Moneda funcional y moneda de presentación

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

Transacciones y saldos

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

c) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS
CONTABLES
(Continuación)**

d) Cuentas Comerciales por Cobrar y otras Cuentas por Cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros como pagos fijos 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.

De acuerdo al análisis de la antigüedad de la cartera la compañía constituye una provisión para cuentas incobrables cuando lo amerita.

e) Activos y pasivos financieros

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable con cambios en resultados", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento", "préstamos y cuentas por cobrar" y "activos financieros disponibles para la venta". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de "clientes y otras cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

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

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

Reconocimiento y medición inicial y posterior:

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

Medición inicial -

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

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS
CONTABLES
(Continuación)**

Medición posterior -

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

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

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

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

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

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

f) Deterioro de activos financieros

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

g) Inventarios

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable. Los costos que se relacionan directamente con cada proyecto específico incluirán:

- Costo de mano de obra en el lugar de construcción comprendiendo también la supervisión que allí se lleve a cabo;
- Costo de los materiales usados en la construcción.
- Depreciación de las propiedades, planta y equipo usados en la ejecución del proyecto;
- Costo de diseño y asistencia técnica que estén directamente relacionados con el contrato;
- Costo del terreno donde se desarrolla el proyecto;
- Costos indirectos de construcción.

(Ver página siguiente)

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

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 de actividades de construcción. Los costos indirectos de construcción comprenden costos tales como los de preparación y procesamiento de las nóminas del personal dedicado a la construcción.

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

h) Propiedades y equipos

Medición en el momento del reconocimiento

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

El costo de las propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento 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.

Medición posterior al reconocimiento: Modelo del Costo

El modelo de costo después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparación y mantenimiento se imputan a resultados en el periodo en el que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedad planta y equipo de la compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas Separadamente del resto de activos y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el periodo 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 presenta 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

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS
CONTABLES
(Continuación)**

Retiro o Venta de Propiedades, Plata y Equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad, planta y equipo se calcula como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y es 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.

La compañía no mantiene propiedad planta y equipo por esta razón aún no ha aplicado esta política

i) Deterioro de activos no financieros

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

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

j) Impuesto a la renta corriente y diferido

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

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables.

Reformas Impuesto a la renta

De acuerdo con el artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible. Para el ejercicio económico 2018 la tarifa del impuesto a la renta será del 25%.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS
CONTABLES
(Continuación)**

La tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación igual o superior al 50% del capital social. Cuando la participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000536 del 28 de diciembre de 2016, se expiden las normas que establecen las condiciones, plazos y las excepciones para informar la composición societaria, y aprobar el "Anexo de Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores", en donde indica que, de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, si el sujeto obligado no presenta el anexo previo a la declaración de impuesto a la renta aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible. Asimismo, si el sujeto obligado reporta la información de manera incompleta e inexacta, aplicará la tarifa del 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación no reportada.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecerán en el Reglamento de la Ley. El aumento de capital debe inscribirse en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Impuesto a la renta diferido

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

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

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS
CONTABLES
(Continuación)**

k) Beneficios a los trabajadores

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

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

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

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

l) Ingresos

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

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

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

m) Gastos

Se registran en base a lo devengado.

n) Provisiones

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

Cuando existen varias obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salida de recursos para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. Se reconoce una provisión aun cuando la probabilidad de salida de recursos respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea menor.

(Ver página siguiente)

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

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

NOTA 3 - ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

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

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

NOTA 4 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Factores de riesgo financiero

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

Riesgo de crédito

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

(Ver página siguiente)

NOTA 4 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (Continuación)

Riesgo de mercado

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

Riesgo de liquidez

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

NOTA 5 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caja chica	600	600
Banco Produbanco	323.367	463.644
Banco Pichincha	443.452	111.746
Inversiones (1)	500.000	-
Interes sobre inversiones	248	-
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>1.267.667</u>	<u>575.990</u>

(1) Corresponde a una inversión en el Banco de Pichincha N° 3010

NOTA 6 – CUENTAS POR COBRAR Y ANTICIPOS

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Clientes locales	376.752	67.587
(-) Provisión Cuentas Incobrables	(3.135)	
Anticipo a empleados	-	17.534
Otras cuentas por cobrar	24.614	19.468
Anticipo proveedores	524.915	485.400
Seguros pagados por anticipado	16.485	694
Otros anticipos entregados	12.166	-
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>951.797</u>	<u>590.683</u>

NOTA 7 – INVENTARIOS

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>OBRAS EN PROCESO</u>		
Proyecto Altozano	1.837.213	1.776.137
Proyecto Shyrís	2.508.424	2.503.137
Proyecto Zaigen	3.603.726	1.611.908
	<u>7.949.363</u>	<u>5.891.182</u>
<u>OBRAS TERMINADAS</u>		
Proyecto Climed	10.566.936	13.151.554
Proyecto Tierralta	1.691	1.691
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>18.517.989</u>	<u>19.044.427</u>

El movimiento en el año 2017 del inventario de cada proyecto es el siguiente:

PROYECTO ALTOPIANO

Movimiento del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017:

<u>Proyecto Atopiano</u>	<u>Saldo Inicial</u> <u>31-dic-16</u>	<u>Incrementos</u> <u>2017</u>	<u>Retiros</u> <u>2017</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-dic-17</u>
Terreno	1.640.000	-	-	1.640.000
Intereses	94.201	-	-	94.201
Impuestos Municipales y Colegiales	36.220	8.224	-	44.444
Honorarios profesionales	3.914	7.533	-	11.447
Legalización documentos,	860	-	-	860
Excavaciones movimiento de tierra	430	-	-	430
IVA en Compras	337	1.487	-	1.824
Publicidad y Propaganda	175	1.160	-	1.335
Cerrajería Mano de Obra	-	1.030	-	1.030
Material Eléctrico	-	225	-	225
Sueldos, aportes y beneficios de ley	-	33.769	-	33.769
Transporte	-	440	-	440
Alimentación	-	3.858	-	3.858
Ferretería y Materiales	-	10	-	10
Copias documentos, planos	-	13	-	13
Herramienta menor y equipos	-	14	-	14
Servicios Ocasionales	-	2.689	-	2.689
Medicina Ocupacional	-	624	-	624
Total	<u>1.776.137</u>	<u>61.076</u>	<u>-</u>	<u>1.837.213</u>

Este proyecto está ubicado en la calle Propuesta Lote 2-3 y Francisco Pita, sector El Bosque. El terreno fue adquirido en el año 2011. Está planificado realizar un proyecto habitacional.

(Ver página siguiente)

**NOTA 7 – INVENTARIOS
(Continuación)**

PROYECTO SHYRIS

Movimiento del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017:

<u>Proyecto Shyris</u>	<u>Saldo inicial</u> <u>31-dic-16</u>	<u>Incrementos</u> <u>2017</u>	<u>Retiros</u> <u>2017</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-dic-17</u>
Terreno	2.457.804	-	-	2.457.804
Impuestos Municipales y Colegiales	26.184	3.453	-	29.638
Transporte	4.305	-	-	4.305
Estudio de Suelos	3.800	-	-	3.800
Agua, Luz, Teléfono obra	3.464	901	-	4.365
Honorarios profesionales	3.190	-	-	3.190
Estudio de Impacto del Trafico	1.985	-	-	1.985
Bloques, ladrillos	608	-	-	608
IVA en Compras	513	56	-	569
Cerrajería Mano de Obra	350	-	-	350
Servicios Ocasionales	-	750	-	750
Excavaciones movimiento de tierra	300	-	-	300
Servicio de Entregas e Impresión	225	-	-	225
Cemento	217	-	-	217
Pintura, Alizado Paredes	71	-	-	71
Ferretería y Materiales	67	58	-	126
Herramienta menor y equipos	55	-	-	55
Material Plomero	-	60	-	60
Cerradura	-	9	-	9
Total	2.503.137	5.287	-	2.508.424

Por el momento solo se encuentra comprado el terreno, que se encuentra ubicado en la urbanización el Batán, situado en la parroquia Benalcázar.

Los incrementos mostrados en el inventario en el 2017, corresponde al pago de impuestos, servicios ocasionales, estudio, ferretería y servicios básicos.

PROYECTO ZAIGEN

Movimiento del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017:

(Ver página siguiente)

**NOTA 7 – INVENTARIOS
(Continuación)**

<u>Proyecto Zaigen</u>	<u>Saldo Inicial</u> <u>31-dic-16</u>	<u>Incrementos</u> <u>2017</u>	<u>Retiros</u> <u>2017</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-dic-17</u>
Terreno	1.040.000	-	-	1.040.000
Intereses	289.637	-	-	289.637
Impuestos Municipales y Colegiales	143.113	11.952	-	155.065
Honorarios profesionales	56.767	8.500	-	65.267
Aprobación de Planos y Revisión de Normas	52.283	9.625	-	61.908
IVA en Compras	11.757	149.697	-	161.455
Diseño Hidrosanitario	8.635	-	-	8.635
Estudio de Suelos	4.900	-	-	4.900
Estudio de Impacto del Trafico	1.980	-	-	1.980
Diseño telefónico	1.200	-	-	1.200
Servicios y Mano de Obra	900	8.906	-	9.806
Servicios Ocasionales	510	4.722	-	5.232
Copias documentos, planos	226	280	-	506
Sueldos, aportes y beneficios de ley empleados	-	477.207	-	477.207
Depreciación y Amortización	-	22.221	-	22.221
Agua, Luz, Teléfono obra	-	10.884	-	10.884
Aluminio Mano de Obra	-	300	-	300
Aluminio, vidrio	-	703	-	703
Anclaje de Muros	-	47.360	-	47.360
Arena Ripio	-	2.333	-	2.333
Arriendos, alquileres	-	47.723	-	47.723
Artículos de limpieza	-	1.832	-	1.832
Bloques, ladrillos	-	1.400	-	1.400
Bomba de Agua, Cuarto de máquinas	-	11.395	-	11.395
Bomba de hormigon, tubos y accesorios	-	4.636	-	4.636
Cafetería	-	38	-	38
Capacitación	-	22	-	22
Cemento	-	15.106	-	15.106
Cerradura	-	38	-	38
Cerrajería Mano de Obra	-	20.267	-	20.267
Combustible, grasa, aceites	-	4.057	-	4.057
Comedor Obra	-	27.564	-	27.564
Corte piedra, troncos	-	1.000	-	1.000
Electricista Mano de Obra	-	682	-	682
Encofrado	-	6.308	-	6.308
Excavaciones movimiento de tierra	-	66.932	-	66.932
Ferretería y Materiales	-	44.240	-	44.240
Garantías permisos de construcción	-	2.838	-	2.838
Gastos de Gestión	-	1.315	-	1.315
Herramienta menor y equipos	-	6.230	-	6.230
Hierro, mallas	-	322.339	-	322.339
Hormigón	-	328.488	-	328.488
Jardinería	-	80	-	80
Pasan.....	1.611.908	1.669.221	-	3.281.129

(Ver página siguiente)

**NOTA 7 — INVENTARIOS
(Continuación)**

<u>Proyecto Zaigen</u>	<u>Saldo inicial</u> <u>31-dic-16</u>	<u>Incrementos</u> <u>2017</u>	<u>Retiros</u> <u>2017</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-dic-17</u>
Vienen.....	1.611.908	1.669.221	-	3.281.129
Mantenimiento Equipo y Maquinaria	-	7.120	-	7.120
Material Eléctrico	-	3.793	-	3.793
Material Plomero	-	12.270	-	12.270
Materiales madera	-	65.545	-	65.545
Medicina Ocupacional	-	4.563	-	4.563
Muebles	-	110	-	110
Papelería y suministros	-	59	-	59
Pintura, Alisado Paredes	-	756	-	756
Plomero Mano de Obra	-	452	-	452
Proyección Shotcrete	-	22.272	-	22.272
Publicidad y Propaganda	-	446	-	446
Red, accesorios de computadoras	-	627	-	627
Repuestos de maquinas y de computador	-	5.173	-	5.173
Sanitarios, Griferías, Accesorios	-	119	-	119
Seguridad e Higiene Industrial	-	18.176	-	18.176
Seguridad, alarmas, monitoreo	-	21.628	-	21.628
Señalética	-	531	-	531
Servicio de Entregas e Impresión	-	60	-	60
Toma de ensayos	-	4.484	-	4.484
Transporte	-	154.414	-	154.414
Total	<u>1.611.908</u>	<u>1.991.819</u>	<u>-</u>	<u>3.603.726</u>

Este proyecto está ubicado en la calle Japón a un costado de la plataforma financiera, es un proyecto de oficinas y locales comerciales, durante el año 2017 se inicio su construcción.

PROYECTO CITIMED

Movimiento del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017:

<u>Proyecto Citimed</u>	<u>Saldo inicial</u> <u>31-dic-16</u>	<u>Incrementos</u> <u>2017</u>	<u>Costo de</u> <u>Ventas</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-dic-17</u>
Accidentes de trabajo, medicamentos	121	-	28	93
Acometida	2.120	-	492	1.628
Adecuación Hall	12.709	-	2.950	9.759
Agua, Luz, Teléfono obra	50.472	1.970	12.135	40.307
Alfombra	1.189	140	309	1.021
Alimentación	130.434	7.864	31.767	106.531
Alimentacion Trabajadores	85.282	6.705	21.191	70.797
Pasar.....	<u>282.328</u>	<u>16.679</u>	<u>68.871</u>	<u>230.136</u>

(Ver página siguiente)

NOTA 7 – INVENTARIOS
(Continuación)

<u>Proyecto Citimed</u>	<u>Saldo inicial</u> <u>31-dic-16</u>	<u>Incrementos</u> <u>2017</u>	<u>Costo de</u> <u>Ventas</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-dic-17</u>
Vienen.....	282.328	16.679	68.871	230.136
Aluminio Mano de Obra	125.308	5.728	30.031	101.005
Aluminio, vidrio	426.126	19.667	121.178	324.616
Anclaje de Muros	8.787	-	2.040	6.747
Aporte Patronal	172.073	11.755	42.235	141.592
Aprobación de Planos y Revisión de Norm	6.115	-	1.420	4.696
Arena Ripio	5.506	14	1.292	4.228
Ariendos, alquileres	125.603	-	29.156	96.447
Articulos de limpieza	11.339	2.299	3.592	10.046
Ascensores	217.877	-	50.575	167.302
Auditorios	12.479	-	2.897	9.582
Baterías Sanitarias	27.843	-	6.463	21.380
Bloques, ladrillos	89.627	-	20.805	68.822
Bomba de Agua, Cuarto de máquinas	20.418	-	4.740	15.678
Bomba de hormigon, tubos y accesorios	523	-	121	402
Bonificación por Desahucio	8.221	-	1.908	6.313
Bono de gestión empresarial	107.726	-	25.006	82.720
Bonos, Premios e Incentivos	176.211	1.200	41.044	136.368
Cafetería	2.971	-	690	2.282
Capacitación	40.663	194	9.474	31.383
Cemento	43.257	69	10.169	33.157
Central telefonica	14.936	-	3.467	11.469
Cerámica Mano de Obra	14.315	907	3.429	11.793
Cerámica, piso	529.294	-	122.078	401.502
Cerradura	5.616	212	1.353	4.475
Cerrajería Mano de Obra	103.383	750	24.086	80.048
Combustible, grasa, aceites	6.613	239	1.598	5.255
Comedor Obra	148.322	-	34.429	113.892
Copias documentos, planos	2.138	63	511	1.689
Corte piedra, troncos	8.589	-	1.994	6.596
Cortinas Decorativas	70.902	45.187	21.800	94.290
Costos de financiamiento obras	9.553	-	2.218	7.336
Counter	2.710	-	629	2.081
Décimo Cuarto	55.739	3.084	13.558	45.265
Décimo Tercero	112.173	8.672	27.724	93.121
Decoracion cocina, diseño oficina	1.953	2.775	3.228	1.500
Electricista Mano de Obra	69.428	11.945	17.582	63.790
Encofrado	12.815	-	2.975	9.841
Equipamiento hotel	3.488	-	809	2.677
Equipo de riego para jardines	4.913	-	1.140	3.773
Equipos contra incendio	121.073	1.855	29.408	93.519
Pasan.....	<u>3.208.953</u>	<u>133.294</u>	<u>787.722</u>	<u>2.548.812</u>

(Ver página siguiente)

NOTA 7 – INVENTARIOS
(Continuación)

<u>Proyecto Citimed</u>	<u>Saldo inicial</u> <u>31-dic-16</u>	<u>Incrementos</u> <u>2017</u>	<u>Costo de</u> <u>Ventas</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-dic-17</u>
Vienen.....	3.208.953	133.294	787.722	2.548.812
Estudio de Impacto del Trafico	1.465	-	340	1.125
Excavaciones movimiento de tierra	108.747	-	25.243	83.504
Fachada, pintura exterior	8.917	-	2.070	6.847
Ferretería y Materiales	185.579	4.653	46.475	143.757
Fondo de Reserva	109.721	8.014	27.030	90.704
Frecuencia de Radios	2.139	980	724	2.395
G. Amortizacion Seguros	37.491	1.046	8.868	29.668
G.Depreciacion	65.131	2.928	15.853	52.205
Gabinetes contra incendio	2.215	-	514	1.701
Garantías permisos de construcción segu	19.581	-	4.545	15.036
Gas Centralizado	9.142	330	2.199	7.273
Gastos Administrativos	2.835	-	658	2.177
Gastos de Gestión	2.028	20	475	1.572
Generador Eléctrico	59.564	-	13.827	45.738
Granito, Marmol y Cuarzo Mezones	59.288	887	15.718	44.468
Gypsum material	152.184	1.254	36.083	117.355
Herramienta menor y equipos	65.929	87	15.324	50.692
Hierro, mallas	756.472	-	175.597	580.875
Honorarios profesionales	117.898	-	27.367	90.531
Horas Extras	68.278	2.967	16.363	54.882
Hornigón	413.061	-	95.882	317.178
Hotel Material Plomero	2.732	-	634	2.098
Impuestos Municipales y Colegiales	103.558	69.024	39.964	132.617
Indemnizaciones	431	-	100	331
Inspeccion de Soldadura	11.960	-	2.776	9.184
Instalación de cortinas	236	2.234	1.288	1.182
Instalacion de mesones de granito	29.873	-	6.934	22.939
Instalacion de pisos porcelana, flotantes y	79.197	1.963	18.613	62.546
Instalacion de vigas	146.137	-	33.922	112.215
Instalacion Panel de Aluminio	119.273	-	27.686	91.586
Intereses	613.694	-	142.455	471.239
Internet	1.323	967	511	1.779
IVA en Compras	928.067	15.540	217.928	725.679
Jardineria	14.751	-	3.424	11.327
Jubilación Patronal	13.442	-	3.120	10.322
Legalización de documentos trabajadores	1.041	-	242	799
Legalizacion documentos,	3.497	-	812	2.685
Limpieza de vidrios	304	-	71	233
Linea Blanca	2.855	-	663	2.192
Malla Electrosoldada	20.063	-	4.657	15.405
Mano de Obra Alcantarillado	98	-	23	75
Pasan.....	7.549.147	246.189	1.824.701	5.964.920

(Ver página siguiente)

NOTA 7 – INVENTARIOS
(Continuación)

<u>Proyecto Citimed</u>	<u>Saldo inicial</u> <u>31-dic-16</u>	<u>Incrementos</u> <u>2017</u>	<u>Costo de</u> <u>Ventas</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-dic-17</u>
Vienen.....	7.549.147	246.189	1.824.701	5.964.920
Mano de Obra de Gypsum	143.515	54.007	42.132	155.390
Mano de Obra Eléctrico	94.873	3.340	23.475	74.737
Mano de obra instalacion de puertas	17.069	137	4.093	13.113
Mano de obra lacador	172	-	40	132
Mano de Obra Pintor	37.903	360	8.905	29.358
Mano de obra tabloncillo	207	390	139	459
Mano de obra trabajos de carpintería	35.124	9.105	9.510	34.718
Mantenimiento Equipo y Maquinaria	25.630	2.361	6.523	21.469
Mantenimiento vehiculos	3.302	-	766	2.535
Material Eléctrico	415.442	22.112	118.272	319.282
Material para fachada, enlucidos	11.041	-	2.563	8.478
Material Plomero	133.631	10.062	39.577	104.116
Material techo cielo raso	77.700	-	18.036	59.664
Materiales cerrajero	3.585	-	832	2.753
Materiales madera	41.721	-	9.685	32.037
Medicina Ocupacional	19.291	12	4.480	14.823
Medidor Eléctrico	10.757	-	2.497	8.260
Microenlucido	7.327	-	1.701	5.626
Muebles	160.692	-	48.152	112.540
Panel de Aluminio	138.601	-	32.173	106.428
Papelería y suministros	2.113	50	502	1.661
Pararrayos	4.309	-	1.000	3.309
Patio de comida	9.693	-	2.250	7.443
Peajes, estacionamientos, parqueaderos	2	-	1	2
Pintura, Alizado Paredes	91.624	6.462	25.852	72.234
Piscina, cubierta	5.702	-	1.324	4.378
Pisos Tablones	117.088	-	27.179	89.909
Plomero Mano de Obra	145.288	5.685	34.644	116.329
Publicidad y Propaganda	19.583	626	4.691	15.518
Puertas Blindadas y Puertas de Bodega	17.745	-	4.119	13.626
Puertas Eléctricas	14.439	290	3.550	11.180
Puertas y Barrederas	75.740	4.719	19.336	61.123
Red, accesorios de computadoras	20.865	7.103	7.620	20.347
Representacion Legal	32.174	-	7.468	24.706
Repuestos de maquinas	12.382	803	3.264	9.921
Sanitarios,Griferías, Accesorios	122.706	3.137	30.308	95.536
Seguridad e Higiene Industrial	48.837	-	11.336	37.500
Seguridad, alarmas, monitoreo	71.741	370	16.732	55.379
Señalética	26.890	246	6.299	20.836
Servicio de Entregas e Impresión	2.247	129	551	1.824
Servicio de limpieza	1.121	-	260	861
Servicio de manejo de Grúa	4.075	-	946	3.129
Pasan.....	9.773.095	377.693	2.407.485	7.737.589

(Ver página siguiente)

**NOTA 7 – INVENTARIOS
(Continuación)**

<u>Proyecto Suroeste</u>	<u>31-dic-16</u>	<u>2017</u>	<u>Ventas</u>	<u>31-dic-17</u>
Vienen.....	9.773.095	377.693	2.407.485	7.737.589
Servicio de Montacargas	3.442	-	799	2.643
Servicios Ocasionales	5.325	324	1.494	4.155
Servicios y Mano de Obra	82.504	2.872	21.671	63.705
Sistema de Calentamiento Solar	16.174	1.080	4.005	13.249
Sistema de Parqueadero Inteligente	92.641	-	21.504	71.137
Sistema de Seguridad	196.717	-	48.005	148.712
Sistema de Ventilacion y Climatizacion	287.941	-	66.839	221.103
Soporte Tecnico Hidraulico	8.088	-	1.877	6.211
Sueldos	1.333.691	93.239	327.814	1.099.116
Terreno	691.923	-	160.614	531.309
Toma de ensayos	6.665	-	1.547	5.118
Transformador trifasico	38.622	-	8.965	29.657
Transporte	56.145	1.000	13.213	43.932
Vacaciones	32.945	701	7.857	25.789
Vigas de acero	525.636	-	122.014	403.622
Incrementos por provision	-	159.890	-	159.890
Total	13.151.554	636.800	3.215.703	10.566.936

Este proyecto esta ubicado en la Avenida Mariana de Jesús frente al Hospital Metropolitano. Inició su construcción en febrero del 2012. Consiste en un edificio de ocho pisos, 340 consultorios médicos. En el año 2017 se termino el 100% del proyecto. Durante el año 2017 se realizaron remodelaciones por peticiones de clientes y se siguen vendiendo sus unidades.

TIERRA ALTA:

Este es un proyecto terminado el 31 de mayo del 2012. Está ubicado en la calle Propuesta Lote2-3 y Francisco Pita. Se inició su construcción en el año 2007 y comprende cuatro torres (A, B, C, y D) de 10 pisos cada torre, con 52 departamentos, tres subsuelos de parqueo, club privado, áreas verdes, áreas húmedas y gimnasio. Al 31 de diciembre del 2017 se ha vendido el 100 % de los departamentos, quedando pendiente tres bodegas.

NOTA 8 – PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre comprende:

(Ver página siguiente)

NOTA 8 – PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO
(Continuación)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ACTIVOS		
Equipo y maquinaria de construcción	224.396	222.240
Vehículos	30.803	30.803
Equipo computacion	8.028	6.824
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>263.226</u>	<u>259.867</u>
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		
Equipo y maquinaria de construcción	153.322	138.063
Equipo de oficina	1.717	1.228
Equipo de computacion	6.925	4.486
Vehículos	23.839	23.839
Total	<u>185.802</u>	<u>167.615</u>
Total activo fijo 2017 y 2016	<u>77.424</u>	<u>92.252</u>

El movimiento de propiedad planta y equipo durante el año 2017 es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
COSTO:		
Saldo inicial	259.867	290.310
Adiciones (1)	3.360	-
Retiros	-	(30.444)
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>263.226</u>	<u>259.867</u>
DEPRECIACIÓN		
Saldo inicial	167.615	148.633
Adición depreciación	18.187	30.929
Retiros	-	(11.947)
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>185.802</u>	<u>167.615</u>

(1) Corresponde a la compra de un andamio por US\$ 2.155,51 y una computadora por US\$ 1.204,00.

NOTA 9 – PROVEEDORES

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores	29.743	66.730
Provisiones Locales	173.687	-
Otros	334	334
Liquidaciones Caja Chica x Pagar	7	72
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>203.771</u>	<u>67.136</u>

NOTA 10 – PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Obligaciones fiscales, retenciones, IVA, otros	20.713	18.273
Impuesto a la renta de la Compañía	214.207	126.701
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>234.920</u>	<u>144.974</u>

NOTA 11 – PROVISIONES

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Vacaciones por pagar	3.009	-
Décimo tercer sueldo	1.858	1.674
Décimo cuarto sueldo	2.961	2.593
Multas	52	-
IESS Fondo de reserva	1.068	844
IESS Aportes patronal y personal	12.298	9.868
Participación de trabajadores en utilidades (1)	332.263	286.322
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>353.509</u>	<u>301.300</u>

(1) Los movimientos de participación a trabajadores por pagar, fueron como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo inicial	286.322	863.301
Provisión del año	332.263	286.322
Pago de utilidades a trabajadores	(286.322)	(863.301)
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>332.263</u>	<u>286.322</u>

NOTA 12 – ANTICIPO DE CLIENTES

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anticipo clientes Citimed (1)	6.536.267	7.725.381
Arriendo recibido por anticipado	24.282	-
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>6.560.549</u>	<u>7.725.381</u>

(1) A continuación un detalle de los anticipos recibidos por clientes en el año 2017 y 2016:

<u>Cientes</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2016</u>	<u>Variacion</u> <u>Neta</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2017</u>
ACOSTA MARTINEZ JAIME PATRICIO	73.816	(73.816)	-
ALAY GARCIA FERNANDO GABRIEL	130.434	35.000	165.434
ALTAMIRANO SANCHEZ VERONICA LIZBETH	112.190	18.000	130.190
ALVAREZ NARVAEZ JORGE ANDRES	43.200	-	43.200
ALVAREZCONST S.A (1)	1.000.000	-	1.000.000
ANGIOLANI BUSTAMANTE ANDREA ALBERTINA	850	(747)	103
AUDIOMEDICAL CIA. LTDA.	132	(132)	-
ANAGOS TOASA DAVID LEOPOLDO		6.499	6.499
BARRAGAN PEREZ VANESSA CRISTINA	54.723	(48.723)	6.000
BERMEO PAGUAY FAUSTO CAMILO	30.500	9.500	40.000
BITALIK CACERES	58.940	(58.940)	-
BORJA COLOMA ROSARIO DE LAS MERCEDES	31.800	47.970	79.770
BRAVO BORJA PAULA CAROLINA	79.000	-	79.000
BUCSAMED MEDICALGROUP CIA. LTDA.		70.000	70.000
CAICEDO ARRIETA BOLIVIA ELIZABETH	84.815	4.000	88.815
CARDENAS CAMPOVERDE RUTH ELIZABETH	78.179	-	78.179
CEDILLO MANOTOA MARIA VICENTA	83.300	(83.300)	-
CHERRERES GARCES SILVIA ELIZABETH	156.632	(156.632)	-
CLAVIJO EGAS JANETT ROCIO	77.153	-	77.153
CLIENTE POR IDENTIFICAR	78.773	(76.574)	2.199
CLINICA HARVARD	17.327	-	17.327
CONTRERAS PROANO ROBERTO RODRIGO	110.443	-	110.443
CRIOLLO PALACIOS FELIPE SEBASTIAN	-	1.500	1.500
ESPIN DELGADO JIMMY EDISON	-	95.517	95.517
FIERRO PEÑAFIEL OSCAR SEBASTIAN	-	155.000	155.000
GONZALEZ DAVILA MARCO ARTURO	358.299	17.000	375.299
GONZALEZ PUYOL BOLIVAR GONZALO	3.000	2.627	5.627
Vienen.....	<u>2.663.505</u>	<u>(36.251)</u>	<u>2.627.254</u>

(1) Corresponde a un anticipo por un terreno propiedad de Alvarez Bravo Constructores S.A. que tiene una superficie de 1,325,00 m2 y se encuentra ubicado entre El Telégrafo y Shyris.

(Ver página siguiente)

NOTA 12 – ANTICIPO DE CLIENTES
(Continuación)

<u>Cientes</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2016</u>	<u>Variacion</u> <u>Neta</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2017</u>
Vienen.....	2.663.505	(36.251)	2.627.254
IDLA INMOBILIARIA DE LOS ANDES S.A.	7.000	(7.000)	-
JACOME SEGOVIA EDISON MARCELO	77.190	-	77.190
LEMA CHICAIZA BLANCA NELLY	107.823	68.773	176.596
LOOR PEÑA FLOR MARIA	77.841	-	77.841
MANRIQUE SANTANA SASHA KARISSA	248	-	248
MARCANO QUINTINI MILAGROS COROMOTO	-	5.000	5.000
MEJIA SALAZAR ALEXANDRA DEL ROCIO	95.890	-	95.890
MORALES MASABANDA LUIS ROSENDO	100.344	-	100.344
MOSQUERA MAYORGA DANIEL ISAAC	25.000	(17.209)	7.791
MUNIVE PALLO MARIA DEL CARMEN DOLORES	89.000	-	89.000
MUÑOZ BEDOYA LUIS GERMAN	535	(535)	-
NARANJO ARCOS MARIA AUGUSTA	45.060	60.000	105.060
NARANJO PINTO JUAN	80.982	(80.982)	-
NARVAEZ BLACK MARIA MERCEDES	12.500	(12.500)	-
NAVAS NARANJO MARIO OSWALDO	542	-	542
OCHOA AVILES MARCO VINICIO	12.491	(12.491)	-
OCHOA MOSCOSO OCTAVIO EDUARDO	93.204	10.000	103.204
PARQUEADERO JAPON	-	210	210
PEREZ MENESES ANA PAULINA	-	500	500
ORBEA ITURRALDE CARINA GABRIELA	96.985	(96.985)	-
OVIEDO RIQUETT LUIS FELIPE	10.949	(10.949)	-
PARQUEADERO JAPON	210	(210)	-
PAVON CARRERA EDISON RAUL	98.633	(98.633)	-
PAZ VILLEGAS PAULINA ALEXANDRA	3.486	(3.486)	-
PEREZ RODRIGUEZ SEGUNDO HELIODORO	83.848	-	83.848
PERUGACHI SUASNAVAS OSCAR ESTEBAN	-	180	180
PICERNO ROMERO WILSON	110.000	-	110.000
PORTILLA ALBUJA MONICA PATRICIA	74.999	-	74.999
POSSO JATIVA MARCELO HUMBERTO	154.156	(154.156)	-
POVEDA CACERES AIDA SUSANA	153.012	9.500	162.512
POZO ORTEGA ARMANDO ALEJANDRO	-	174.085	174.085
POZO TORO WLADIMIR SANTIAGO	76.877	-	76.877
RENALCENTRO S.A.	766.808	(766.808)	-
PROAÑO CORNEJO NATALIA DANIELA	-	17.500	17.500
RIOFRIO ARRIETA DOLORES MARIA DEL SOCOI	65.500	(65.500)	-
RIVERA ALTAMIRANO ALFONSO VINICIO	171.099	5.000	176.099
SALAZAR ABAD BYRON HERNAN	-	29.000	29.000
SALAZAR ANDRADE MARIA DEL ROSARIO	94.018	-	94.018
SALAZAR ARGUELLO JORGE FERNANDO	88.216	(88.216)	-
SALAZAR MOSCOSO JORGE ALEXANDER	82.194	12.000	94.194
SALGADO MACIAS NAPOLEON	663	(663)	-
SALVADOR VIZCAINO KARLA SOLEDAD	85.010	(85.010)	-
SANCHEZ QUIZHPI DORA LUCRECIA	377.979	(377.979)	-
SANCHEZ TOBAR JUAN SEBASTIAN	124	(124)	-
SANDOVAL JIMENEZ JORGE MANUEL	104.166	(78.109)	26.057
Pasan.....	6.188.087	(1.602.049)	4.586.038

(Ver página siguiente)

NOTA 12 – ANTICIPO DE CLIENTES
(Continuación)

<u>Cientes</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2016</u>	<u>Variacion</u> <u>Neta</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2017</u>
Pasan.....	6.188.087	(1.602.049)	4.586.038
SANTAMARIA OÑA MARCO VINICIO		30	30
SANTILLAN ROLDAN PABLO ANDRES		4.438	4.438
SARMIENTO NUÑEZ MARIA LOURDES	192.112	-	192.112
SOCIEDAD ECUATORIANA DE ORTOPEDIA Y TR	20.000	182.500	202.500
SOSA CEVALLOS ANIBAL RODRIGO		450.000	450.000
SUAREZ BALSECA HEYZER ORLANDO		750	750
SUAREZ SALGADO MAURIZIO WLADIMIR	31.694	(31.694)	-
SUASNAVAS ANDRADE IRENE CRISTINA	239.151	-	239.151
TRAVEZ RENTERIA MONICA DE LOS ANGELES	50.818	(50.818)	-
UQUILLAS LOAIZA MANUEL GONZALO	237.000	10.000	247.000
VACA VASQUEZ CHRISTIAN XAVIER	56.345	38.655	95.000
VACA VASQUEZ ELIANA PATRICIA	96.172	(96.172)	-
VALDIVIESO PESANTEZ DAYANA KATHERINE	77.000	-	77.000
VILLACIS GUERRERO SONIA ALICIA	329.582	-	329.582
VILLAVICENCIO ALMEIDA MAYRA JEANNETH	104.868	-	104.868
WU NARANJO LUIS SANTIAGO	94.754	(94.754)	-
YOUSOF WHETZEL NESARI	7.798	-	7.798
Total Anticipo Clientes	<u>7.725.381</u>	<u>(1.189.114)</u>	<u>6.536.267</u>

NOTA 13 – PRESTAMOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Señor Jorge Álvarez Bravo	1.466.786	1.571.786
Ingeniero Patricio Álvarez Bravo	1.209.024	1.209.024
Señor Mauricio Álvarez Bravo	1.098.903	1.098.903
Arquitecto Iván Álvarez Bravo	732.904	732.904
Ingeniero Andres Álvarez Bravo	1.777.752	1.784.404
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>6.285.369</u>	<u>6.397.021</u>

NOTA 14 – JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Jubilación patronal	40.565	26.025
Desahucio	19.791	13.564
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>60.356</u>	<u>39.589</u>

(Ver página siguiente)

**NOTA 14 – JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO
(Continuación)**

Se pone en consideración, el pronunciamiento oficial de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en oficio No. SCVS-INMV-2017-00060421-OC del 28 de diciembre de 2017, dirigido a los auditores externos inscritos en el registro nacional de auditores externos, de la aplicación obligatoria y que textualmente dispone:

"Por medio de la presente comunico a usted el criterio institucional de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, entidad con la competencia legal para vigilar, supervisar y control del mercado de valores ecuatoriano, respecto a si existe en nuestro país un mercado amplio de bonos empresariales de alta calidad.

El criterio oficial que expone a continuación es de obligatoria aplicación por parte de sus representadas para la elaboración de los informes de auditoría externa a los estados financieros correspondientes al ejercicio económico que finaliza el 31 de diciembre de 2017, en particular para la revisión de las provisiones por beneficios a los empleados bajo la norma NIC 19.

Respecto a la calidad de los bonos corporativos que actualmente se negocian en el mercado ecuatoriano, el 98% mantienen calificaciones de riesgo que van de A a AAA, y dentro de estas el 89% son AA o superior. Por ello, el mercado ecuatoriano cuenta con una oferta de bonos corporativos que casi en su totalidad pueden ser calificados de alta calidad.

A noviembre de 2017 en nuestro mercado ecuatoriano existe 371 emisores mismos que superan el número de emisores de otros países iberoamericanos, incluso con economías mucho más grandes que la ecuatoriana, según consta en el anuario estadístico 2017 de la federación iberoamericana de Bolsas (FIAB)."

"La oferta de bonos corporativos de alta calidad está en capacidad de absorber la demanda del mercado, incluida aquellas que se pudieran derivar de los beneficios de jubilación patronal y planes voluntarios."

Por lo tanto, el estudio actuarial aplicado por la empresa cumple con lo indicado en los párrafos anteriores.

Los principales supuestos actuariales usados fueron los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
(1) Tasa de descuento	8,26%	7,46%
Tasa de incremento salarial	2,50%	3,00%
(2) Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Tabla de rotación (promedio)	26,89%	28,55%

(1) La tasa de descuento promedio usado en el año 2017 equivalente al 8,26%, misma que resulta de ponderar geométricamente las tasas de interés de los Bonos Corporativos de Alta Calidad del Ecuador.

(2) Tablas Biométricas de experiencia Ecuatoriana IESS 2002. Registró Oficial # 650, del 28 de agosto del 2002.

(Ver página siguiente)

NOTA 14 – JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO
(Continuación)

El movimiento de la provisión para la jubilación patronal y desahucio en el pasivo ha sido el siguiente:

	Jubilación Patronal		Desahucio	
	2017	2016	2017	2016
Saldo inicial	26.025	31.866	13.564	13.215
Costo laboral por servicios actuales	5.444	7.236	4.114	3.206
Costo financiero	1.941	2.011	997	821
Ganancia (pérdida) actuarial (ORI)	7.155	(7.729)	1.723	2.166
Beneficios pagados directamente por el empleador	-	(7.358)	(607)	(5.845)
Al 31 de diciembre del 2017 Y 2016	<u>40.565</u>	<u>26.025</u>	<u>19.791</u>	<u>13.564</u>

NOTA 15 – CONCILIACION TRIBUTARIA

	2017	2016
<u>Participación trabajadores</u>		
Utilidad del ejercicio	2.215.089	1.908.814
15% participación tranajadores	332.263	286.322
utilidad del ejercicio	2.215.089	1.908.814
(-) Participación trabajadores	332.263	286.322
(+) Gastos no deducibles	32.588	164.370
= Base imponible	<u>1.915.414</u>	<u>1.786.861</u>
22% Impuesto a la Renta	421.391	393.109
(-) Anticipo Determinado ejercicio fiscal corriente	153.029	191.646
(-) Retenciones en la fuente	9.546	6.528
(-) Exoneración y credito tributario Leyes Especiales (1)	51.136	90.769
(+) Saldo anticipo pendiente de pago	6.528	22.535
Impuesto a la Renta por Pagar	<u>214.207</u>	<u>126.701</u>

(1) Corresponde a los pagos al municipio por impuesto a la plusvalía generada de la venta de las oficinas

NOTA 16 – CONTINGENCIAS

Situación tributaria

La autoridad fiscal mantiene el derecho de revisión de la situación tributaria de la compañía, si hubiera reconsideraciones de impuestos, esto y los correspondientes intereses y multas serán imputables

NOTA 17 – CAPITAL SOCIAL

Mediante escritura pública de fecha 11 de noviembre de 2011, ante el Doctor Jorge Machado Cevallos Notario Primero del Cantón Quito, la compañía aumenta su capital suscrito de US \$ 1.000,00 a US \$ 50.000,00, y se fija el capital autorizado en US \$ 100.000,00 y se reforma sus estatutos. Mediante resolución NO.SC.IJ.DJCPTE.Q.12.00010 de fecha 3 de enero de 2012, la Superintendencia de Compañías aprueba el aumento de capital, fijación del capital autorizado y reforma de los estatutos. Con fecha 18 de enero de 2012 es inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito.

NOTA 18 – RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser utilizada para aumento de capital.

NOTA 19 – LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA.

El 29 de diciembre de 2017, entró en vigor la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, que entre otros cambios incluye los siguientes:

- Exenciones de impuesto a la renta para microempresas: Gozarán de la exención sólo aquellas microempresas que se constituyan a partir de la vigencia de esta ley.
- Deducciones de impuesto a la renta: Se aplica deducción a los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no tienen provisión en años anteriores. Se mantiene la deducibilidad por provisiones corrientes que deban registrarse por este concepto, y no se condiciona que las mismas sean realizadas por empresas especializadas, ni que se refieran al número de años de los trabajadores.
- Obligación a llevar contabilidad: Se modifica la base de ingresos para personas naturales y sucesiones indivisas, para estar obligado a llevar contabilidad (Ingresos del año anterior superiores a US\$300 mil), incluyendo además a profesionales, comisaritas, representantes y trabajadores autónomos en general. Sin embargo, deberá considerarse además que estarán también obligados a llevar contabilidad las personas naturales y sucesiones indivisas cuyo capital al 1 de enero o gastos del ejercicio anterior, sean superiores a los límites que se encuentran establecidos en reglamento.
- Determinación por la Administración Tributaria: Se establece la aplicación de determinación presuntiva o por coeficientes, por parte del Servicio de Rentas Internas, al liquidar diferencias detectadas en declaraciones.
- Impuesto Renta Único Sector Bananero: Se elimina Impuesto a la Renta único para sector bananero.
- Porcentaje de tarifa de impuesto a la renta de sociedades: Se incrementa la tarifa al 25% y la aplicable cuando los socios residan en paraísos fiscales al 28%, según la proporcionalidad de capital establecida.
- Reinversión de utilidades: Cuando las sociedades con socios o accionistas en paraísos fiscales, que debido al régimen jurídico de cualquier jurisdicción en que residan los socios, se permita registrar un titular nominal o formal, deberá obligatoriamente informar el beneficiario efectivo, caso contrario no se dará por cumplida la obligación ante el Servicio de Rentas Internas.

(Ver página siguiente)

NOTA 19 – LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA.
(Continuación)

Se establece base exenta de US\$11,270 para determinar base imponible de impuesto a la renta para microempresas.

Se mantiene el beneficio de reducción de 10 puntos a la tarifa de Impuesto a la Renta, únicamente para la reinversión de compañías exportadoras habituales, productoras de bienes y de turismo receptivo, cuyo componente accionario nacional sea de por lo menos el 50%.

- Reducción tarifa impuesto a la renta en Desarrollo, Ciencia, Tecnología e Innovación: La reducción por este concepto sólo aplicará en la reinversión de sociedades productoras de bienes.
- Reducción tarifa para micro y pequeñas empresas y exportadores habituales: Estas sociedades mantendrán el 22% (25%-3 puntos) de impuesto a la renta. Solo para el caso de exportadores habituales, la condición es mantener o incrementar el empleo.
- Anticipo de Impuesto Renta: El cálculo de anticipo de acuerdo con la fórmula de los componentes del Estado de Situación Financiera y de Resultados, no aplicará para las personas naturales y sucesiones indivisa que, estando obligados a llevar contabilidad, no realicen actividades empresariales, para este caso aplicarán el procedimiento del 50% de IR menos las retenciones.
- Cálculo de anticipo: No formarán parte del cálculo de anticipo de impuesto a la renta las decimotercera y decimocuarta remuneraciones y aportes patronales.
- Devolución de anticipo: Se establece recargo del 200% en caso de detectarse que la devolución del anticipo fue indebida.
- Anticipo de Impuesto a la Renta – Rubros excluidos del cálculo de anticipo de impuesto a la renta: Se especifica la exclusión de montos de activos, costos y gastos y patrimonio, relacionados con gastos de incremento de generación de nuevo empleo, y adquisición de activos productivos. Además, que el cambio de propiedad de los activos que ya se encuentran en funcionamiento no constituye inversión nueva, por tanto, los activos para efectos de aplicación de este beneficio deben ser totalmente nuevos.
- Retención en la fuente de dividendos y utilidades a beneficiarios efectivos residentes en Ecuador: Mientras no se demuestre que el último nivel accionario pertenezca realmente al beneficiario efectivo, no se dará por cumplida la obligación.
- Devolución de IVA medios electrónicos: En la devolución de IVA por uso de medios electrónicos se elimina la devolución por uso de tarjetas de débito y crédito.
- Base impuesto consumos especiales (ICE): Se indica que para determinar la base de cálculo del ICE podría ser sobre el PVP sugerido por el fabricante o precios referenciales, según se establezca mediante resolución para el efecto. Se incluye sanción por incumplimiento de informa y por inconsistencias.
- Definición de exportador habitual: El reglamento especificará las condiciones, límites y requisitos para calificar a un contribuyente como exportador habitual.
- Emisión de comprobantes de venta: Disminuye la base de pago sobre la que se obligada la utilización del sistema financiero de 5mil a 1mil.

(Ver página siguiente)

NOTA 19 – LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA.
(Continuación)

- Regímenes simplificados: A través de Reglamento se clasificará por segmentos de la economía la aplicación de regímenes simplificados para efectos de cumplimiento tributario.
- Exenciones ISD: La exención en pago de ISD por valores para cubrir costos y gastos por enfermedades catastróficas se establece en el 100% de lo portado o transferido al exterior, previa aprobación de trámite de exoneración.
- Devolución ISD a exportadores: Se incluye el beneficio de devolución sobre el saldo de ISD que los exportadores no hayan utilizado como Crédito Tributario por pagos de importaciones de materias primas y bienes de capital.
- Incentivo estabilidad tributaria en contratación de inversión: Se incluye también para inversiones que contribuyan al cambio de la matriz productiva, tarifas de Impuesto a la Renta, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno (25% tarifa general para sociedades).
- Determinación presuntiva: La determinación presuntiva se aplicaría no solamente en procesos de Determinación Fiscal, sino también para la emisión de Liquidaciones de pago y resoluciones por aplicación de diferencias.

NOTA 20 – LAVADO DE ACTIVOS

En Octubre 30 del 2013, mediante Registro Oficial No 112 de esa fecha, la Superintendencia de Compañías emite la Resolución SC.DSC.G.13.010 sobre las "Normas de Prevención de Lavado de

Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos para las Compañías". En su artículo 28 menciona: "Para el sector que se dedique a las actividades de construcción e intermediación de inversión mobiliaria, deben registrar todas las operaciones y transacciones que realizan sus clientes"....., que se reporte ciertas transacciones al organismo de control, que se elabore un Manual de Cumplimiento para Prevención de Lavado de Activos, que se asigne un Oficial de Cumplimiento y que se audite la aplicación de esta norma entre otros requerimientos.

La implementación de los procedimientos de lavado de activos así como el cumplimiento de los procedimientos, según lo establece la normativa, deben ser examinados por los auditores externos independientes quienes emitirán un informe especial cada año a la Superintendencia de Compañías acerca de su cumplimiento o no. Para cumplir con este requisito y de acuerdo a esta normativa los auditores externos emitirán el mismo de forma separada para el año 2017.

NOTA 21 - EVENTOS SUBSECUENTES

En febrero 4 del 2018 El gobierno llamo al pueblo ecuatoriano a una consulta popular. Dentro de la misma se incluyó la pregunta No 6 dirigida a consultar si la ciudadanía está de acuerdo con que se derogue la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos, conocida como "Ley de Plusvalía". Esta pregunta fue aprobada y la Asamblea Ecuatoriana procedió a derogar la misma en marzo del 2018. En base al resultado de la consulta y la derogatoria de la ley se espera una reactivación en el área de la construcción que se vio seriamente afectada con dicha ley impactando negativamente tanto a la economía como al empleo. Se espera en el país una reactivación del área, así como en la economía general.



Paredes Santos

& ASOCIADOS CIA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Independent member of 

EuraAuditInternational

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES REQUERIDAS POR LAS NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS

Quito, 23 de marzo del 2018

A los señores Accionistas de:

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.

1. Hemos sido contratados para realizar un trabajo de aseguramiento razonable sobre el cumplimiento por parte de ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A. de lo previsto en las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos de la Resolución No. SCV.DSC.14.009 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 18 de julio de 2014, respecto a las políticas, procedimientos y mecanismos implementados por la Compañía para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos; adicionalmente valorar su eficacia operativa, por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, con base a los criterios descritos en las NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS para las Compañías reguladas por la Superintendencia de Compañías y Valores que se dediquen a las actividades establecidas en el artículo enumerado agregado a continuación del artículo 3 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos.

Responsabilidad de la Compañía

2. Los Accionistas, la alta Gerencia y el Oficial de Cumplimiento, son responsables del cumplimiento de lo previsto en las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos de la Resolución No. SCV.DSC.14.009 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 18 de julio de 2014, así como, el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos implementados por la Compañía para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos de conformidad con las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos para las Compañías reguladas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Responsabilidad, del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre el cumplimiento de ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A., de lo previsto en las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos de la Resolución No. SCV.DSC.14.009 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 18 de julio de 2014, respecto a las políticas, procedimientos y mecanismos implementados por la Compañía para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos; adicionalmente valorar su



Paredes Santos

& ASOCIADOS CIA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Independent member of



EuraAudit International

eficacia operativa, por el año terminado el 31 de diciembre de 2017. Nuestro trabajo fue efectuado de acuerdo con la Norma Internacional sobre Trabajos de Aseguramiento 3000. Dicha norma requiere que cumplamos con requerimientos éticos, de independencia y de control de calidad; y, que planifiquemos y efectuemos el trabajo de aseguramiento para obtener una seguridad razonable acerca de si ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A., cumplió con los criterios mencionados en el primer párrafo.

4. Un trabajo de aseguramiento razonable, involucra la aplicación de procedimientos para obtener evidencia suficiente y apropiada sobre el cumplimiento de la Compañía de lo previsto en las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos de la Resolución No. SCV.DSC.14.009 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 18 de julio de 2014, respecto a las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por la Compañía para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos; adicionalmente, valorar su eficacia operativa. Los procedimientos seleccionados consisten en realizar pruebas de cumplimiento, indagaciones con el personal responsable, aplicar procedimientos analíticos y de revisión, detallados en el Anexo A. Consideramos que la evidencia obtenida es suficiente y apropiada para permitirnos expresar una conclusión.

Conclusión

5. Concluimos que:
 - a. ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A. durante el año terminado en diciembre 31 de 2017, dio cumplimiento a las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por la Compañía para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, criterios descritos en el Anexo A, conforme lo previsto en las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos de la Resolución No. SCV.DSC.14.009 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 18 de julio de 2014.
 - b. Adicionalmente, como resultado de la evaluación de la eficacia operativa de la Compañía, concluimos que los procedimientos y políticas; así como, las actividades desarrolladas por el personal de la Compañía, permiten la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos. También permiten la preparación y envío de los reportes solicitados por la Unidad de Análisis Financiero (UAF).

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

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

ANEXO A

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA, RESPECTO DE LOS PROCEDIMIENTOS DE VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO

1. Verificamos la calificación del oficial de cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero.

El señor Wilmer Antonio Maldonado Calderón es la Oficial de Cumplimiento de la Compañía, recibió su calificación por parte de Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante comunicación del 20 de junio del 2017 y su código de registro en la Unidad de Análisis Financiero es 10927.

2. Verificamos que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención.

La empresa, mediante Oficio Ingresado a la Unidad de Análisis Financiero y Económico del 15 de marzo del 2018, presentó el Manual para la Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo actualizado.

3. En el caso de los grupos empresariales, verificamos que el Manual de Prevención abarque las compañías que los conformen; siempre y cuando hayan decidido tener un solo manual y/u oficial de cumplimiento único.

La Compañía mantiene un solo manual como grupo empresarial para la Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.

4. Confirmamos que el oficial de cumplimiento haya cumplido con la preparación y presentación del informe de capacitaciones recibidas en el año 2017 y el plan de trabajo para el año 2018.

La Oficial de Cumplimiento ha presentado el informe de capacitaciones recibidas en el año 2017 y su plan de trabajo para el año 2018, los cuales han sido entregados a la Unidad de Análisis Financiero (UAF).

5. Seleccionamos aleatoriamente 6 meses del año para realizar lo siguiente:
 - a. Consolidamos la información mensual de las operaciones o transacciones, inusuales o conjuntas, cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US\$10,000), originadas en los pagos efectuados por los clientes de la compañía, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de la Unidad de Análisis Financiero.
 - b. Solicitamos el reporte mensual (RESU) enviado por la compañía a la Unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos para la muestra.
 - c. Cotejamos que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAF en el mes correspondiente.

- d. Para cada uno de los meses seleccionados, tomamos aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente.

La Compañía cumple con todo lo dispuesto en este numeral:

6. Determinamos si el proceso utilizado por la compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.

El oficial de cumplimiento es el custodio de los expedientes físicos y magnéticos, el proceso utilizado por la compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria a la información.

7. Verificamos la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.

La Compañía mantiene una matriz de riesgos y cuenta con la documentación soporte de cada actividad realizada, valorada y monitoreada.