ALVAREZ BRAVO
CONSTRUCTORES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF'S COMPLETAS

Al 31 de diciembre del 2018

ALVAREZ BRAVO
CONSTRUCTORES

CONTENIDO:

	Página
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS:	
Notas a los estados financieros	3 - 25

Abreviaturas

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

1. CONSTITUCION Y OBJETO

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A. es una entidad que se constituyó en Quito el 12 de mayo del 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, puertos, aeropuertos y más edificaciones; la compraventa de máquinas, equipos, herramientas, hierro, ladrillo, palas y más máquinas, aparatos, materiales accesorios y repuestos necesarios para la actividad de la construcción. Podrá importar y exportar todos los objetos relacionados con sus actividades, pero no podrá dedicarse a ninguna de las actividades referentes al arrendamiento mercantil.

Las actividades y operaciones se han desarrollado normalmente, la empresa se encuentra principalmente enfocada en la construcción y venta del Proyecto ZAIGEN y venta de Citimed, sin embargo, las medidas tomadas por parte de organismos del gobierno que exigen a las empresas inmobiliarias y constructoras se sujeten a varias obligaciones pueden afectar a futuro las operaciones normales del negocio.

2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES

a. Bases de Presentación de los Estados Financieros

Los Estados Financieros adjuntos son preparados de acuerdo con normas Internacionales de Información Financiera NIIF Completas, las cuales requieren que la Gerencia efectúe estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas partidas incluidas en los Estados Financieros y efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueda llegar a diferir en su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2018, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

b. Efectivo y sus Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos de alta liquidez como caja, depósitos bancarios a la vista o inversiones financieras líquidas a corto plazo, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en menos de tres meses y de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares, Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

c. Cuentas Comerciales por Cobrar y Otras Cuentas por Cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se reconocerán inicialmente al costo, después de su reconocimiento inicial las cuentas por cobrar se medirán al costo amortizado, las otras cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los saldos cuyos vencimientos son superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

d. Inventarios

El costo de las partidas de inventarios comprende el valor de adquisición de los terrenos más todos los costos directamente relacionados con el mismo.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de inventarios, los intereses por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de los diferentes proyectos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

Como política de la compañía, los terrenos se deberán mantener como inventario por un período máximo de 9 años; si durante este tiempo no se construyeron por algún motivo en particular, se someterá mediante Junta de Accionistas su destino.

Tales costos se distribuyen utilizando métodos sistemáticos y racionales, que se aplican de manera uniforme a todos los costos que tienen similares características. La distribución se basa en el nivel normal de actividad de construcción. Los costos indirectos de construcción comprenden costos tales como los de preparación y procesamiento, la nómina del personal dedicado a la construcción, etc.

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

e. Servicios y Otros pagos Anticipados

En esta cuenta se registran los seguros, arriendos, anticipo a proveedores u tro tipo de pago realizado por anticipado y que no haya sido devengado al cierre del ejercicio económico.

f. Activos por Impuestos Corrientes

En esta cuenta se presenta el anticipo de impuesto a la renta, las retenciones en la fuente hechas por clientes, estos valores serán utilizados como crédito tributario al momento del pago del impuesto a la renta, disminuyendo del impuesto causado. También se registran los créditos tributarios por Impuesto al Valor Agregado,

g. Propiedades, Planta y Equipo

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES

Medición en el Momento del Reconocimiento

Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo. Se incluyen los activos de ellos cuales sea probable obtener beneficios futuros y se esperan utilicen por más de un período y que su costo pueda ser valorado con fiabilidad, se los utilice en la producción de bienes y servicios o se utilicen para propósitos administrativos

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Medición Posterior al Reconocimiento: Modelo del Costo

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

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, por política de la compañía se consideran como activos todas las compras superiores a USD$2.000 que cumplen con las siguientes condiciones: que sea controlado por la empresa, que la entidad espere obtener beneficios futuros por su uso, que el costo pueda ser medido con fiabilidad y tendrá una vida útil mayor a un año, por lo que algunas partidas de propiedades, planta y equipo de la Compañía, se reajustaron mediante revisión. Los efectos de la revaluación de propiedades, planta y equipo, sobre el impuesto a la renta, si los hubiere, se contabilizarán y revelarán de acuerdo con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.

Método de Depreciación y Vidas Útiles

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de Propiedades, Planta y Equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Edificios e instalaciones	20
Vehículos	5
Instalaciones	10
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Maquinaria y equipo	10
Equipos de computación	3

Retiro o Venta de Propiedades, Planta y Equipo

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

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

h. Activos por Impuesto a la Renta Diferido

Corresponden a las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en períodos futuros, relacionadas con las diferencias temporarias deducibles.

A partir del año 2018 provisión cargada al gasto para jubilación patronal y desahucio se debe considerar como un gasto no deducible, concomitantemente se debe registrar el impuesto por activo diferido a la tasa vigente del impuesto a la renta, el mismo que se afectara a resultados en función del retiro de los empleados.

i. Cuentas Comerciales por Pagar y Otras Cuentas por Pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 120 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

j. Anticipo Recibido de Clientes

La compañía durante el periodo de construcción recibe anticipos de los clientes que se encuentran interesados en la compra de las, oficinas y consultorios que la compañía construye, estos anticipos son liquidados contra el ingreso una vez que se ha entregado la obra y la factura correspondiente al cliente.

k. Impuestos

Impuesto a la renta

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período. Actualmente la tasa vigente es del 25%

Impuesto al Valor Agregado IVA y Retenciones en el Fuente del Impuesto a la Renta

El IVA es un impuesto que se genera por las ventas el mismo que no se compensa con el IVA pagado en Compras ya que constituye un gasto para la Compañía, este tipo de impuesto se liquida mensualmente y la tasa actual es del 12% para las compras que realiza la compañía, mientras que sus ventas están gravadas con tarifa 0%.

Las retenciones en la fuente es un impuesto que se genera por las retenciones que la compañía de manera obligatoria debe efectuar por la adquisición de bienes y servicios, el pago es mensual y los porcentajes de retención son establecidos por el Servicio de Rentas Internas de acuerdo al tipo de transacción.

Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la re estimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos, si y sólo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

l. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

m. Beneficios a empleados

Beneficios Definidos: Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio

El Código del Trabajo establece la obligatoriedad de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido entre 20 y 25 años de servicios continuos o interrumpidos a la misma empresa, así como también tendrán derecho todos los trabajadores independientemente de los años de servicio al beneficio del desahucio. En el Ecuador, estos beneficios post empleo se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificado por la Superintendencia de Compañías y Valores aplicando el método de unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

Las tasas utilizadas para descontar las obligaciones de beneficios post – empleo (tanto financiadas como no) se determinarán utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del periodo sobre el que se informa, correspondiente a la emisión de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad.

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros emitió una opinión respecto de la tasa de descuento de bonos corporativos en el año 2016 y el Oficio No. SCVS-INMV-2017-00060421 OC el 28 de diciembre del 2017. El oficio indica que, el Ecuador cuenta con un mercado de bonos corporativos de alta calidad, cuyas características se pueden asociar a un mercado amplio.

A partir del año 2018 con la promulgación de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, se establece la deducibilidad del gasto por concepto de jubilación patronal y desahucio únicamente cuando se produzca el pago de dichos beneficios post empleo. Las provisiones que se realicen con afectación a resultados del ejercicio se deben considerar como gastos no deducibles para efectos de la liquidación del Impuesto a la Renta, debiéndose reconocer también el impuesto diferido por las diferencias temporarias que se generen a partir de esta aplicación.

Si existieren provisiones por concepto de jubilación patronal y desahucio, al momento del pago se afectará primero el pasivo constituido en años anteriores, mientras que las reducciones y liquidaciones anticipadas por salidas de personal que no haya alcanzado a este beneficio serán afectados a otros resultados integrales y deberán ser reconocidos en su proporción como un ingreso gravable o no sujeto al impuesto a la renta dependiendo si el gasto que dio inicio a la provisión de estos beneficios post empleo fueron deducibles o no.

Participación a Trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

n. NIIF 15 Ingresos Provenientes De Contratos Con Clientes

Establece el nuevo modelo de reconocimiento de ingresos derivados de contratos con clientes. Esta norma presenta de forma integrada todos los requerimientos aplicables y sustituirá a las normas actuales de reconocimiento de ingresos, la NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias y la NIC 11 Contratos de construcción, así como otras interpretaciones del IFRIC relacionadas.
El principio fundamental del modelo es el cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes. NIIF 15 estructura este principio fundamental a través de 5 pasos que se desarrollan de forma muy extensa y detallada en la norma y sus Ejemplos Ilustrativos. El reconocimiento de ingresos se basa en la transferencia de bienes y servicios a los clientes en un monto que refleja la expectativa del valor que se recibirá a cambio de tales bienes y servicios.

Principio básico basado en cinco pasos:

- Identificar el contrato con el cliente
- Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato
- Determinar el precio de la transacción

- Distribuir el precio de la transacción a las obligaciones contractuales
- Reconocer el ingreso cuando cada obligación contractual esté satisfecha.

Impacto de la NIIF 15

"Contrato" y "cliente" son términos que se definen en la Norma. El nuevo modelo de ingresos de NIIF 15 exige la existencia de un contrato que genere derechos y obligaciones exigibles.

El principio fundamental es que una entidad debe reconocer sus ingresos ordinarios de forma que la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes se registre por un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera que le corresponda a cambio de dichos bienes o servicios.

Costos Incrementales

- Una entidad reconocerá como un activo los costos incrementales de obtener un contrato con un cliente, si la entidad espera recuperar dichos costos (ejemplo una comisión de venta).
- Los costos de obtener un contrato independientemente de si se obtuvo o no se reconocerán inmediatamente como gastos.

Componente De Financiación Significativo

Al determinar el precio de la transacción una entidad ajustará el valor de contraprestación para dar cuenta de los efectos de valor temporal del dinero, si el calendario de pagos acordado por las partes del contrato explícita o implícitamente proporcional al cliente o a la entidad un beneficio significativo de financiación de la transferencia de bienes o servicios al cliente.

o. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios procedentes de la transferencia de los inmuebles que la compañía construye, dicha transferencia se realiza una vez que se han legalizado la escritura de compraventa momento en el cual se realiza la factura correspondiente para cumplir con los fines tributarios.

p. Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son

inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable concambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Activos Financieros Mantenidos Hasta su Vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.
Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro reconociendo los ingresos por intereses sobre una base de acumulación efectiva en los ingresos por inversiones. Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

Objetivo

Una estimación de las perdidas crediticias esperadas reflejará la posibilidad de que ocurra o no ocurra una pérdida crediticia, incluso si es más probable es que no haya pérdida crediticia.
La estimación de las pérdidas crediticias esperadas debe reflejar un importe probable ponderado y no sesgado que se determina evaluando un rango de resultados posibles.

Reconocimiento

- Etapa 1: Tan pronto como se origina o compra un instrumento financiero la entidad reconoce una pérdida de crédito esperada y la corrección de valor por pérdidas por pérdidas crediticias esperadas, en base a las pérdidas crediticias

esperadas de 12 meses. Indicador de las expectativas iniciales de las pérdidas de crédito.

- Etapa 2: Si el riesgo crediticio de ese instrumento financiero se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial, la entidad medirá la corrección de valor por pérdidas del instrumento financiero por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo.
- Etapa 3: Si el riesgo crediticio de ese instrumento financiero se incrementa al punto que se considere un "activo financiero con deterioro crediticio" el ingreso por intereses es calculado en base a su costo amortizado (es decir, importe en libros bruto de un activo financiero, ajustado por la corrección de valor por pérdidas por pérdidas crediticias esperadas).

Criterios Medición

Un importe de probabilidad ponderada no sesgado que se determina mediante la evaluación de un rango de resultados posibles. El valor temporal del dinero, y la información razonable y sustentable que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado en la fecha de presentación sobre sucesos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

Préstamos y Cuentas por Cobrar

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

Baja en Cuentas de un Activo Financiero

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si el grupo retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

n. Pasivos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado. Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

o. Importancia Relativa

Al determinar la información sobre las diferentes partidas de los estados financieros de acuerdo con la NIC 34, se ha considerado la importancia relativa en relación con los estados financieros.

p. Registros Contables y Unidad Monetaria

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.

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 ó 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.

q. Utilidad Neta por Acción

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

3. EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El resumen de Efectivo y sus Equivalentes de Efectivo es como sigue:

	Diciembre 31, 2018	2017
Caja chica	600	600
Bancos	304,717	766,819
(&) Inversiones	1,250,000	500.25
Total	1,555,317	767,919

(&) **Revelación:** Inversión con el Banco Internacional al 13 de diciembre del 2018 a una tasa del 4.39% anual cuyo vencimiento es el 17 enero del 2019.

4. ACTIVOS FINANCIEROS

El resumen de Activos Financieros es como sigue:

	Diciembre 31, 2018	2017
Clientes	89,746	376,752
(&) Provisión Cuentas Incobrables	-19,633	-3,135
Otras Cuentas por cobrar	28,710	24,614
Total	98,822	398,231

(&) **Revelación:** Provisión registrada de acuerdo a análisis cada uno de los rubros de la cartera, para cubrir eventuales pérdidas por incobrabilidad.

5. INVENTARIOS

El resumen de Inventarios, es como sigue:

	Diciembre, 31 2018	2017
Obras en Proceso		
Proyecto Shyris	0	2,508,424
Proyecto Zaigen	7,083,596	3,603,726
Proyecto Altopiano	1,983,277	1,837,213
	9,066,872	7,949,363
Obras Terminadas		
Proyecto Citimed	8,012,084	10,566,936
Proyecto Tierralta	1,691	1,691
	8,013,775	10,568,626
Total	17,080,647	18,517,989

(1) PROYECTO SHYRIS.-

El terreno está ubicado en el sector del Batán, y fue adquirido inicialmente para construir un proyecto inmobiliario, durante el año 2018, el Terreno que fue vendido a la Empresa ALVAREZCONST S.A., y se espera su posible construcción.

(2) PROYECTO ZAIGEN.-

Este proyecto está ubicado en la calle Japón a la altura de la Clínica de la Mujer, a finales del año 2016 se iniciaron los estudios previos para el inicio de construcción de este Proyecto. El terreno fue adquirido en año 2007, actualmente el proyecto ya se encuentra en construcción de oficinas y parqueaderos.

(3) PROYECTO CITIMED.-

Este Proyecto está ubicado en la Mariana de Jesús junto al Meditropoli (Hospital Metropolitano), este Proyecto inicio su construcción en febrero del 2012, es un Edificio para Consultorios Médicos, y se han realizado entregas de oficina desde el año 2015, hasta la presente fecha. El Proyecto Citimed al 31 de diciembre del 2017 se encuentra terminado en su totalidad, y se han realizado ventas parciales del proyecto durante los años 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019.

(4) PROYECTO ALTOPIANO.-

Este Proyecto está ubicado por el sector de El Bosque, este terreno fue adquirido en el año 2011, se está haciendo estudios en el año 2018 para realizar un nuevo proyecto a futuro. Actualmente se están realizando diseños para el proyecto y se espera su futura construcción.

6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

El resumen de Servicios y otros Pagos Anticipados, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2,018	**2,017**
Anticipos Proveedores (&)	191,476	524,915
Seguros pagados por Anticipado	8,673	16,485
Otras Cuentas por Cobrar	26,781	12,166
Total	226,930	553,566

(&) Corresponde a un anticipo entregado por compra dc Hierro y Hormigón para el Proyecto Zaigen para el año 2018.

7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El resumen de Propiedad, Planta y Equipo, es como sigue:

	2018	2017
ACTIVO		
Equipo y Maquinaria de Construcción	309,284	224,396
Vehiculos	56,369	30,803
Equipo de Computación	8,028	8,028
Total	373,681	263,226
DEPRECIACION ACUMULADA		
Propiedad Planta y Equipo	201,027	185,802
Total	201,027	185,802
Propiedad, Planta y Equipo	172,655	77,424

El movimiento de Propiedad, Planta y Equipo es el siguiente:

		Diciembre 31,	
		2018	2017
ACTIVO			
Saldo Inicial		263,226	259,867
Adiciones		40,850	3,360
(+) Reavalúo	h	69,605	
(-) Retiros		0	0
Saldo Final		373,681	263,226
DEPRECIACIÓN			
Saldo Inicial		185,802	167,615
Gasto Depreciación		15,225	18,187
(-) Retiros		0	0
Saldo Final		201,027	185,802

h **Revelación:** Reevalúo efectuado en base a que es posible obtener beneficios futuros y se espera sean utilizado por más de un período de acuerdo con Informe de Perito debidamente calificado

8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

El resumen de Proveedores es el siguiente:

		2018	2017
Proveedores Nacionales	(&)	56,504	30,083
Provisiones Locales		0	173,687
Total		56,504	203,771

(&)**Revelación:** Provisión costos facturados en el año 2018 del Proyecto Citimed.

9. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

El resumen de Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar, es como sigue:

		Diciembre 31,	
		2018	2017
Décimo Tercer Sueldo por Pagar		1,633	1,858
Décimo Cuarto Sueldo por Pagar		2,744	2,961
Vacaciones	(&)	0	3,009
Fondos de Reserva por pagar		902	1,068
IESS por Pagar		12,746	12,298
Participación Trabajadores	(i)	287,217	332,263
Impuesto a la Renta	(i)	225,333	214,207
SRI por Pagar		25,842	20,713
Multas		180	52
Total		556,596	588,429

(i) El detalle de estos valores se encuentra detallado en la Nota 13

(&) **Revelación:** Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre una base devengada.

10. CUENTAS POR PAGAR

El resumen de Otros Pasivos Financieros, es como sigue:

		Diciembre 31,	
		2018	2017
Corriente			
Anticipo Clientes Citimed	a)	3,362,020	6,536,267
Arriendo recibido por anticipado	(&)	24,282	24,282
		3,386,302	6,560,549

(&) **Revelación:** Arriendo cobrado por anticipado correspondiente al año 2018-2019 cuya base se va devengando mensualmente

a) El ingreso de dinero depositado por los clientes de los valores de la pre negociación de venta de los bienes inmuebles, son reconocidos en esta cuenta que corresponde al Proyecto Citimed, cuyo proyecto se ha entregado casi en su totalidad, luego de su cancelación se procede a la entrega del bien, firma de escritura y facturación del inmueble.

11. CUENTAS POR PAGAR NO CORRIENTES

		Diciembre 31,	
		2018	2017
No Corriente			
Arriendo recibido por anticipado	(&)	24,282.00	48,564.00
		24,282.00	48,564.00

(&) Revelación: Arriendo cobrado por anticipado, cuyo importe será devengado mensualmente.

12. PRESTAMOS ACCIONISTAS

El resumen de Préstamos Accionistas, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Arq. Iván Alvarez Bravo	700,904	732,904
Ing. Andrés Alvarez Bravo	1,777,077	1,777,752
Sr. Mauricio Alvarez Bravo	1,098,903	1,098,903
Ing. Patricio Alvarez Bravo	1,209,024	1,209,024
Sr. Jorge Alvarez Bravo	1,498,686	1,466,786
Total	6,284,594	6,285,369

Los préstamos de los socios tienen una tasa del 7%., por motivo de la situación actual de la compañía, no se han cobrado intereses por los años 2017 y 2018.

13. PROVISION POR JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO

La Compañía mantiene dos planes de beneficios definidos que cubren sustancialmente a todos sus empleados, el resumen de estas obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Provisión Jubilación Patronal	48,574	40,565
Provisión Desahucio	19,869	19,791
Total	68,443	60,356

El movimiento de la Provisión por Jubilación Patronal es las siguientes:

	Diciembre 31, 2018 JUBILACION PATRONAL
Saldo Inicial	40,565
Costo Laboral por servicios actuariales	10,253
Costo Financiero	3,350
Ganancia (pérdida) actuarial (ORI)	(1,781)
Pérdida (ganancia) actuarial reconocida por ajustes	4,379
Efecto reducciones y liquidaciones anticipadas	(8,192)
Saldo Final	48,574

El movimiento de la Provisión por Desahucio es el siguiente:

	Diciembre 31, 2018 DESAHUCIO
Saldo Inicial	19,790
Costo Laboral por servicios actuariales	8,115
Costo Financiero	1,615
Ganancia (pérdida) actuarial (ORI)	(668)
Pérdida (ganancia) actuarial reconocida por ajustes	376
Beneficios Pagados	(9,360)
Efecto reducciones y liquidaciones anticipadas	-
Saldo Final	19,868

A partir del año 2018 con la promulgación de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, se establece la deducibilidad del gasto por concepto de jubilación patronal y desahucio únicamente cuando se produzca el pago de dichos beneficios post empleo. Las provisiones que se realicen con afectación a resultados del ejercicio se deben considerar como gastos no deducibles para efectos de la liquidación del Impuesto a la Renta, debiéndose reconocer también el impuesto diferido por las diferencias temporarias que se generen a partir de esta aplicación.

14. PROVISIONES FINALES

Las Provisiones Finales constituyen Participación de Trabajadores y el Impuesto a la Renta:

Participación Trabajadores		
Utilidad del ejercicio	1,914,778	2,215,089
15% Participación Trabajadores	287,217	332,263
Impuesto a la Renta		
Utilidad del ejercicio	1,914,778	2,215,089
(+) Gastos No Deducibles	34,132	32,588
(-) 15% Participación Trabajadores	287,217	332,263
(-) Otras rentas exentas	474	0
Generación/Reversión de diferencias temporarias	19,287	
Base Imponible	1,680,507	1,915,414
22% Impuesto a la Renta	420,127	421,391
Anticipo Determinado Ejerc. Fiscal Corriente	126,951	153,029
Retenciones en la Fuente	10,605	9,546
Crédito Tributario años anteriores	0	0
Exoneración y C.T. por Leyes Especiales	66,785	51,136
Saldo del Anticipo Pendiente de Pago	9,546	6,528
Impuesto a la Renta por Pagar	**225,333**	**214,207**

15. PATRIMONIO

El capital autorizado de la compañía es de US 100.000,00 y el capital suscrito y pagado es de US $ 50.000.00 constituido por 50.000 acciones ordinarias y nominativas cuyo valor nominal es de US $ 1 dólar cada una.

Al 31 de diciembre del 2018, la nómina de Accionistas de la Compañía está integrada:

ACCIONISTA	% Participación	ACCIONES	USD
Andrés Nicolás Álvarez Bravo	32%	16.000	16.000,00
Luis Patricio Álvarez Bravo	16%	8.000	8.000,00
Iván Fernando Álvarez Bravo	10%	5.000	5.000,00
Mauricio Alfredo Álvarez Bravo	14%	7.000	7.000,00
Jorge Virgilio Álvarez Bravo	28%	14.000	14.000,00
TOTAL	**100%**	**50.000**	**50.000,00**

ALVAREZ BRAVO
CONSTRUCTORES

16. RESERVA LEGAL

De acuerdo con disposiciones legales, por lo menos el 10% de la utilidad anual, debe transferirse a la reserva legal hasta completar el 50% del capital pagado de la Compañía. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser utilizada para aumentos de capital.

17. INGRESOS PROVENIENTES DE CLIENTES

Establece el nuevo modelo de reconocimiento de ingresos derivados de contratos con clientes. Esta norma presenta de forma integrada todos los requerimientos aplicables y sustituirá a las normas actuales de reconocimiento de ingresos, la NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias y la NIC 11 Contratos de construcción, así como otras interpretaciones del IFRIC relacionadas.
El principio fundamental del modelo es el cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes. NIIF 15 estructura este principio fundamental a través de 5 pasos que se desarrollan de forma muy extensa y detallada en la norma y sus Ejemplos Ilustrativos. El reconocimiento de ingresos se basa en la transferencia de bienes y servicios a los clientes en un monto que refleja la expectativa del valor que se recibirá a cambio de tales bienes y servicios.

Principio básico basado en cinco pasos:

- Identificar el contrato con el cliente
- Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato
- Determinar el precio de la transacción
- Distribuir el precio de la transacción a las obligaciones contractuales
- Reconocer el ingreso cuando cada obligación contractual esté satisfecha.

Impacto de la NIIF 15

"Contrato" y "cliente" son términos que se definen en la Norma. El nuevo modelo de ingresos de NIIF 15 exige la existencia de un contrato que genere derechos y obligaciones exigibles.

El principio fundamental es que una entidad debe reconocer sus ingresos ordinarios de forma que la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes se registre por un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera que le corresponda a cambio de dichos bienes o servicios.

Costos Incrementales

- Una entidad reconocerá como un activo los costos incrementales de obtener un contrato con un cliente, si la entidad espera recuperar dichos costos (ejemplo una comisión de venta).
- Los costos de obtener un contrato independientemente de si se obtuvo o no se reconocerán inmediatamente como gastos.

Componente De Financiación Significativo

Al determinar el precio de la transacción una entidad ajustará el valor de contraprestación para dar cuenta de los efectos de valor temporal del dinero, si el calendario de pagos acordado por las partes del contrato explícita o implícitamente proporcional al cliente o a la entidad un beneficio significativo de financiación de la transferencia de bienes o servicios al cliente.

La Compañía no aplica esta normativa, debido a que en este negocio no se generan derechos y obligaciones exigibles.

18. CONTINGENCIAS

Situación Tributaria

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

19. LAVADO DE ACTIVOS

- 28 de diciembre de 2018 se aplica la Norma: Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento de Terrorismo y Otros Delitos, El ámbito de aplicación es para todos los sujetos obligados que tienen organismo de control la SUPERINTENDENCIA DE CIAS, La presente normativa da a conocer a los sujetos obligados ciertos nuevos mecanismos a seguir, como es implementar la declaración patrimonial, licitud de fondos, nuevas políticas para clientes, empleados, ejecutivos, mercado, proveedores.

- El 20 de marzo de 2018 se aplica la Norma: Resolución No. UAFE-DG-SO-2017 Establecer el procedimiento administrativo para que los sujetos obligados a reportar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), remitan para fines de registro en esta Unidad, su Sistema de Prevención de Riesgos y el Manual de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos., El ámbito de aplicación es para todos los sujetos obligados que tienen organismo de control la SUPERINTENDENCIA DE CIAS y los que no tienen organismo de control. La presente normativa conmina a todos los sujetos obligados a registrar ante la UAFE, el manual de cumplimiento y Sistema de Prevención de Riesgos hasta mayo del 2018.

- El 30 de mayo de 2018 se aplica la Norma: Normas de capacitación a los sujetos obligados, El ámbito de aplicación es para todo tipo de sujeto obligado, como también para las unidades técnicas de anti lavado. La presente normativa da a conocer que los sujetos obligados deben estar constantemente capacitados y que a posterior se debe registrar el PLAN DE CAPACITACIONES del año anterior y futuro.

Todas estas Normas han sido aplicadas satisfactoriamente dentro de la Entidad.

20. EVENTOS SUBSECUENTES

NIIF

El nuevo estándar de arrendamiento NIIF 16 puede causar inicialmente algunos problemas a las compañías afectadas, ya que introduce cambios enormes en la contabilidad del arrendatario para los arrendamientos.

Fue emitida en enero de 2016 y debemos aplicarla para los períodos que comiencen a él 1 de enero de 2019 o posteriormente, permitiéndose su aplicación anticipada.
Según la NIC 17, los arrendatarios permiten la clasificación y sea como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo.

Si el contrato de arrendamiento se clasifica como de operación, a continuación, los arrendatarios no mostraron ni activo ni pasivo en sus balances - sólo los pagos de arrendamiento como un gasto en el resultado del período.

Sin embargo, algunos contratos de arrendamiento operativo no eran cancelables, y por lo tanto no representaban un pasivo (y un activo) para los arrendatarios.

Este pasivo se oculta a los lectores de los estados financieros, ya que no se presentó en el estado de situación financiera, en algunas ocasiones existía revelaciones en las notas a los estados financieros que eran obligatorias, pero pocas veces fueron evaluados de una manera adecuada.

- La mayoría de sociedades alquilan activos.
- Según la NIIF 16, los arrendatarios incluirán los arrendamientos en el balance.
- La nueva definición de arrendamiento se convierte en la nueva prueba dentro/fuera de balance.
- Cambios en muchas ratios financieras.
- Las partes interesadas/inversores querrán comprender el impacto en el negocio.

La NIIF 16 no cambia la contabilización de los servicios. Aunque los arrendamientos y servicios a menudo se combinan en un solo contrato, los valores relacionados con los

servicios no se requieren que se informen en el balance general. La NIIF 16 se aplicará únicamente a los arrendamientos, o componentes de arrendamiento de un contrato.

Para el año 2019 se deberán aplicar las siguientes Normas para Lavado de Activos:

- 20 de marzo de 2019 Oficio SCVS de NORMAS DE PREVENCIÓN AL LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS, Esta normativa explica que abran inspecciones paulatinas en las empresas que son sujetos obligados, sobre las Normas de Prevención por parte del organismo de Control, en este caso la SUPERCIAS. De la misma manera, se exige obtener el certificado de cumplimiento. Es importante mencionar que, la SUPERCIAS mediante comunicado conminó a todas las empresas a revisar sus objetos sociales y registrarse ante la UAFE, si por su objeto social se convirtieran en sujeto obligado a reportar

- 28 de febrero de 2019 Oficio SCVS de NORMAS DE PREVENCIÓN AL LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS, Explica que los manuales de cumplimiento y Sistema de Prevención de Riesgos e deben actualizar hasta el 28 de marzo del 2019. Estas actualizaciones no son necesarias su registro, únicamente para respaldo para una futura inspección.

- 01 de marzo de 2019 Comunicado UAFE, Explica a los sujetos obligados que a través del sistema SISLAFT, se pueden obtener los certificados de cumplimiento por cada uno de los sujetos obligados a través del ingreso del usuario del representante legal.

Ing. Andrés Álvarez Bravo
GERENTE

Sra. Marisol Bano Calderón
CONTADOR