

ALVAREZCONST S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015

NOTA 1 – OPERACIONES

ALVAREZCONST S.A. es una entidad que se constituyó en Quito el 25 de Octubre de 2005. Cuyo objeto social es la compraventa, arrendamiento, de 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 mas edificaciones; la compraventa de maquinas, equipos, herramientas, hierro, ladrillo, palas y mas maquinas, aparatos, materiales, accesorios y repuestos necesarios para la actividad de la construcción. Para importar y exportar todos los objetos relacionados con sus actividades, pero no podrán dedicarse a ninguna de las actividades referentes al arrendamiento mercantil.

La empresa durante el año 2014 continúa con sus actividades normales. Retoma la construcción del edificio Zyra que estuvo paralizado temporalmente. El Proyecto Zyra se inició en septiembre del 2013 pero se vio retrasado por los nuevos requerimientos legales que obligo a detener temporalmente su continuación. En el 2014 se inicia el edificio Vitoria II.

En el año 2015 se continúa con los proyectos Vitoria II, Zyra y se inicia en el proyecto Torre Centre.

Un evento que afecto al país a finales del año 2015 fue que los precios del petróleo a nivel mundial vinieron cayendo drásticamente lo cual obligó al gobierno a reestructurar su presupuesto y a tomar decisiones de recortes de inversión. Por lo que esta situación, ha afecto a todas las áreas económicas del país, especialmente al área de la construcción. Esta situación continuó en el año 2016.

En el año 2016 se inició con las ventas de los proyectos Zyra y Vitoria II y se continuó con la construcción del proyecto Torre Centre.

A finales del año 2016 han ocurrido eventos importantes que pueden afectar a la economía ecuatoriana. (Ver Nota 20.- Eventos Subsecuentes)

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.

a) Bases de preparación de los estados financieros

Los presentes estados financieros fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), los cuales requiere que la Gerencia efectúe ciertas 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, han sido definidas en función de las NIIF vigentes aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan. La empresa registro sus efectos financieros por aplicación de NIIFs en el año 2011.

(Ver página siguiente)

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

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.

c) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

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) Inventarios

Los inventarios son presentados al costo de construcción de los proyectos que desarrolla la compañía, los costos asignados a los proyectos han sido aquellos que permiten la norma y básicamente son los siguientes:

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.

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

(Ver página siguiente)

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

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.

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 son utilizados como crédito tributario al momento del pago del impuesto a la renta, disminuyendo del impuesto causado.

g) 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.

Adicionalmente se considerará como costo de las partidas de propiedades, planta y equipo, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuidas a la adquisición o construcción de activos que requieren de un periodo de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

Medición posterior al reconocimiento:

a) Modo 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 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 segregación que permite depreciarlos en el periodo que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

b) Revaluación:

Después del reconocimiento inicial (según aplique), los terrenos y edificios que existieren como activo fijo son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al costo de cada periodo.

(Ver página siguiente)

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

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipo excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa.

Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados en la medida que se excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo y la calculada según su costo original.

Las transferencias desde la cuenta de reservas de revaluación a utilidades retenidas no pasaran por el resultado del período.

Los efectos de la revaluación de propiedades planta y equipo, sobre el impuesto a la renta, si los hubiere, se contabilizaran y revelaran de acuerdo con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.

Método de Depreciación y vidas Útiles

El costo o el 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 fin de cada año siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrador sobre una base prospera.

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

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.

h) Cuentas Comerciales por pagar y otras Cuentas por pagar

(Ver página siguiente)

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

Las cuentas comerciales para 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 calcula utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial. El periodo de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de hasta 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 las vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifica como pasivos no corrientes.

i) 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.

En el mes de marzo del 2011, la compañía recibió la notificación del servicio de Rentas Internas como Contribuyente Especial, según resolución No. 047 del 19 de febrero de 2010.

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% (2015 - 22%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010, entró en vigor la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

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

(Ver página siguiente)

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

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 imponibles.

Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causas 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 podían cargar esas diferencias temporales deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo 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 periodo, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo.

La compañía debe compensar activos por impuestos diferenciados con pasivos por impuesto diferidos, si y solo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuesto 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.

j) 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.

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.

k) Beneficios a los trabajadores

Beneficios definidos: Jubilación Patronal y Bonificación por desahucio.

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinar utilizando el método de la unidad de crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final

(Ver página siguiente)

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

de cada periodo o cuando sea necesario en aplicación a NIIFs para pequeñas empresas. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconoce utilizando el enfoque de la banda de fluctuación (10% del valor presente de la obligacional inicio del periodo dividido entre el número promedio de años de trabajo que le represente a los empleados. no se considera el 10% del valor razonable de los activos del plan, en razón de que esta obligación no está fondeada). Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el periodo promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

Participación de los 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 la utilidad líquidas de acuerdo con lo disposiciones legales.

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) 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 de los estados financieros.

(Ver página siguiente)

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

a) Importancia relativa

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

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

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. De acuerdo a las nuevas decisiones de entes de control y de gobierno sobre la construcción la actividad puede verse afectada con nuevos factores de riesgos que pueden ser variados tanto de mercado, precio, crédito etc.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte o 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.

Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de

(Ver página siguiente)

NOTA 4 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (Continuación)

cambio, entre otras, produzca pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos, y 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>2016</u>	<u>2015</u>
Caja y bancos		
Caja chica	800	800
Banco Produbanco	1.104.488	648.972
Banco Bolivariano	525.997	-
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>1.631.285</u>	<u>649.772</u>

NOTA 6 – CUENTAS POR COBRAR Y ANTICIPOS

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Clientes	750.510	480.000
Cuentas por cobrar accionistas (1)	285.000	-
Otras cuentas por cobrar	6.770	4.470
Anticipos a Empleados	34.507	67.608
Anticipo contratistas	59.251	79.328
Anticipo proveedores	88.105	249.589
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>1.224.143</u>	<u>860.995</u>

(1) Corresponde a la venta de 3 unidades.

NOTA 7 – INVENTARIOS

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>(A) OBRAS EN PROCESO</u>		
Torre Centre (Proyecto Amazonas)	4.617.545	2.348.491
Edificio Vitoria II	-	2.697.133
Edificio Zyra	-	8.087.604
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>4.617.545</u>	<u>13.133.228</u>
<u>(B) OBRAS TERMINADAS</u>		
Edificio Vitoria II	1.977.267	-
Edificio Zyra	9.478.713	-
Shyris Park	212.228	688.459
Edificio Zente	142.525	142.525
Edificio Vitra	106.651	106.651
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>11.917.384</u>	<u>937.635</u>
Total inventario 31 diciembre 2016 y 2015	<u><u>16.534.929</u></u>	<u><u>14.070.864</u></u>

(A) OBRAS EN PROCESO

El movimiento del proyecto del en proceso del año 2016 es el siguiente:

TORRE CENTRE

Movimiento del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016:

(Ver página siguiente)

NOTA 7 - INVENTARIOS
(Continuación)

<u>Torre Centro</u>	<u>Saldo inicial</u> <u>31-dic-15</u>	<u>Incrementos</u> <u>2016</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-dic-16</u>
Agasajo Navideño	-	2.354	2.354
Agua Potable	1.211	450	1.662
Alimentacion	-	48.321	48.321
Aluminio y Vidrio	-	69	69
Aluminio y Vidrio MOD	-	220	220
Anclajes Muros	-	1.475	1.475
Aportes Patronal	-	25.017	25.017
Arena y Ripio	-	1.234	1.234
Aniendos y Alquileres	701	37.122	37.823
Bonificacion	-	1.400	1.400
Cemento	-	16.427	16.427
Cerrajería	1.000	2.600	3.600
Combustibles	-	643	643
Cuotas de Condominio	-	417	417
Decimo Cuarto Sueldo	-	7.339	7.339
Decimo Tercer Sueldo	-	15.697	15.697
Depreciacion , Amortizacion	-	9.504	9.504
Diseños	75.490	3.914	79.405
Electricista MOD	-	1.374	1.374
Empresa Electrica	2.648	2.315	4.962
Encofrados	-	27.652	27.652
Enlucido, Masillados	-	1.102	1.102
Excavacion	7.051	61.813	68.863
Extintores Equipo contra Incendio	-	131	131
Fachada Edificio	-	1.585	1.585
Ferretería Y Materiales	36	1.222	1.258
Fondo de Reserva	-	14.962	14.962
Garantias y Permisos Municipales	30	10.208	10.238
Gastos administrativos	5.500	124.300	129.800
Gastos Legales, Colegiales	87.104	16.130	103.234
Herramientas Menor	-	1.231	1.231
Hierro	-	283.076	283.076
Horas Extras	-	4.787	4.787
Hormigon	-	127.146	127.146
Iluminacion	-	671	671
Ing. Electrica Materiales	-	2.315	2.315
Internet	38	1.512	1.550
IVA en Compras	19.123	91.584	110.707
Jardinería	-	324	324
Mampostería Bloque	-	903	903
Mantenimiento Equipos	-	1.680	1.680
Mantenimiento Vehiculos	-	184	184
Material Plomeria PVC, Cobre	-	633	633
Muebles Bajos, Altos	-	372	372
Pasan.....	<u>189.931</u>	<u>953.415</u>	<u>1.153.347</u>

(Ver página siguiente)

NOTA 7 - INVENTARIOS
(Continuación)

<u>Torre Centre</u>	<u>Saldo inicial</u> <u>31-dic-15</u>	<u>Incrementos</u> <u>2016</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-dic-16</u>
Vienen.....	199.931	953.415	1.153.347
Piezas Sanitarios Accesorios de Baño	-	328	328
Pintura	-	386	386
Pisos, Ceramica, Adoquines	-	6.750	6.750
Plomero MOD	-	2.034	2.034
Pruebas y Muestras	4.759	417	5.176
Puertas MDF Enchapadas	-	188	188
Repuestos	-	3.158	3.158
Ropa de Trabajo	-	1.120	1.120
Salud Ocupacional	-	1.415	1.415
Seguridad Civil	-	175	175
Seguridad Guardias	622	35.984	36.606
Seguridad Industrial	-	5.501	5.501
Señalética	-	226	226
Sueldos	-	197.341	197.341
Telefono	264	3.576	3.840
Terreno	2.135.875	1.000.000	3.135.875
Transporte y Movilización	7.040	57.031	64.071
Vacaciones	-	9	9
Total	2.348.491	2.269.054	4.617.545

Torre Centre es un edificio con 14 pisos de oficinas, ubicado en la Avenida Río Guayas E3-103 y Amazonas frente al Parque la Carolina y el Centro de Exposiciones Quilo, durante el año 2015 se realizó el anclaje y excavación del proyecto, pago de impuestos municipales, diseño, etc. Durante el año 2016 comenzó su construcción y su culminación esta planificada para el año 2018.

(B) OBRAS EN TERMINADAS

El movimiento de los proyectos en fase terminada y que ya se empezaron a vender en el año 2016 es el siguiente:

EDIFICIO VITORIA II

Movimiento del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016:

(Ver página siguiente)

NOTA 7 - INVENTARIOS
(Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>OBRAS EN PROCESO</u>		
EDIFICIO VITORIA II		
Saldo inicial 1 enero 2016 y 2015	2.697.133	954.864
(+) Adiciones a obras en proceso 2016 y 2015	532.369	1.742.269
Total inventario 2016	<u>3.229.502</u>	<u>2.697.133</u>
(-) Transferencia a obras terminadas 2016	<u>(3.229.502)</u>	<u>-</u>
Saldo de producción proceso diciembre 31 del 2016 y 2015	<u>-</u>	<u>2.697.133</u>
<u>OBRAS TERMINADA</u>		
EDIFICIO VITORIA II		
Saldo inicial	-	-
(+) Ingreso a obras terminadas de obras en proceso	3.229.502	-
(+) Provisión (Ver Nota 9)	258.239	-
Total Obra Terminada a julio	<u>3.487.742</u>	-
(-) Ventas 2016	<u>(1.510.476)</u>	-
Saldo al 31 de diciembre del 2016	<u>1.977.267</u>	-

Este proyecto "Edificio Vitoria II" está ubicado en la calle el Batán # 100 y Av. 6 de Diciembre, empezó su construcción en el mes de septiembre del 2014. Durante el año 2015 se continuó con el proceso de construcción del proyecto, encontrándose en un avance de obra del 90%.

Durante el año 2016, la gerencia realiza la declaratoria de propiedad horizontal y procede a la venta y facturación de las unidades del edificio, sin embargo el edificio no se encontraba terminado al 100%. Por lo que para obtener su costo total se realizó un análisis del porcentaje que faltaba y se procedió a provisionar dicho valor.

EDIFICIO ZYRA

Movimiento del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016:

(Ver página siguiente)

NOTA 7 - INVENTARIOS
(Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>OBRAS EN PROCESO</u>		
EDIFICIO ZYRA		
Saldo inicial 1 enero 2016	8.087.604	4.054.782
(+) Adiciones a obras en proceso 2016 y 2015	2.303.887	4.032.822
Total inventario 2016	<u>10.391.490</u>	<u>8.087.604</u>
(-) Transferencia a obras terminadas 2016	(10.391.490)	-
Saldo de producción proceso diciembre 31 del 2016 y 2015	<u>-</u>	<u>8.087.604</u>
<u>OBRAS TERMINADAS</u>		
EDIFICIO ZYRA		
Saldo inicial	-	-
(+) Ingreso a obras terminadas de obras en proceso	10.391.490	-
(+) Provisión (Ver Nota 9)	682.445	-
Total Ingreso a obra Terminada a octubre	<u>11.073.935</u>	-
(-) Ventas 2016	(1.595.223)	-
Saldo al 31 de diciembre del 2016	<u>9.478.713</u>	-

Este proyecto estuvo identificado en el ejercicio 2012 y hasta mediados del 2013 como "Proyecto 6 de diciembre" por su ubicación en dicha dirección. Durante el año 2015 el proyecto continuo con su proceso de construcción encontrándose en un avance de obra del 80%, se planifica su culminación en el 2016.

Durante el año 2016, la gerencia realiza la declaratoria de propiedad horizontal y procede a la venta y facturación de las unidades del edificio, sin embargo el edificio no se encontraba terminado al 100%. Por lo que para obtener su costo total se realizó un análisis del porcentaje que faltaba y se procedió a provisionar dicho valor.

EDIFICIO SHYRIS PARK

Movimiento del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016:

OBRAS TERMINADA

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
EDIFICIO SHYRIS PARK		
Saldo inicial 2016 y 2015	688.459	3.225.168
(-) Ventas 2016 Y 2015	(476.231)	(2.536.709)
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>212.228</u>	<u>688.459</u>

(Ver página siguiente)

NOTA 7 - INVENTARIOS
(Continuación)

Este proyecto "Edificio Shyris Park" está ubicado en la Av. De Los Shyris N36-188 y NNUU, empezó su construcción el 15 de mayo del 2011 y termino la misma el 30 de diciembre del 2013. Durante el año 2015 se vendieron 26 unidades del proyecto. Durante el año 2016 se vendió 7 unidades del proyecto.

EDIFICIO ZANTE

Movimiento del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016:

OBRAS TERMINADAS

PROYECTO ZANTE	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial	142.525	142.525
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>142.525</u>	<u>142.525</u>

Este proyecto "Edificio Zante" está ubicado en la Av. República del Salvador N35-126 y Av. Portugal, empezó su construcción el 01 de mayo del 2008 y termino la misma el 15 de diciembre del 2009, al 31 de diciembre del 2014 se encuentra vendida su totalidad quedando pendiente 1 unidad por escriturar. Durante el 2016 se mantiene la unidad pendiente por escriturar.

EDIFICIO VITRA

Movimiento del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016:

OBRAS TERMINADAS

PROYECTO ZANTE	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial	106.651	106.651
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>106.651</u>	<u>106.651</u>

Este proyecto "Edificio Vitra" está ubicado en la Av. República del Salvador N35-60 y Av. Portugal, empezó su construcción el 15 de octubre del 2008 y termino la misma el 3 de diciembre del 2010, al 31 de diciembre del 2014 se encuentra vendido su totalidad quedando pendiente 1 unidad por escriturar. Durante el 2016 se mantiene la unidad pendiente por escriturar.

NOTA 8 – PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El movimiento de propiedad planta y equipo es el siguiente:

Al 31 de diciembre comprende:

(Ver página siguiente)

NOTA 8 – PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO
(Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVOS		
Equipo y maquinaria de construcción	358.202	358.202
Muebles y enseres	146.426	146.426
Vehículos	43.690	43.690
Equipo de computacion	20.770	20.770
Equipo de Oficina	2.098	2.098
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>571.186</u>	<u>571.186</u>
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		
Equipo y maquinaria de construcción	86.250	50.430
Muebles y enseres	41.305	26.662
Vehículos	29.510	20.772
Equipo computacion	14.949	8.095
Equipo de oficina	350	140
Total	<u>172.364</u>	<u>106.099</u>
Total propiedad planta y equipo 2016 y 2015	<u>398.823</u>	<u>465.087</u>

El movimiento del año de esta cuenta ha sido como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
COSTO:		
Saldo inicial	571.186	341.292
Adiciones	-	229.894
Retiros	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>571.186</u>	<u>571.186</u>
DEPRECIACIÓN		
Saldo inicial	106.099	45.723
Depreciacion año	66.265	60.376
Retiros	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>172.364</u>	<u>106.099</u>

NOTA 9 – PROVEEDORES

Al 31 de diciembre comprende:

(Ver página siguiente)

NOTA 9 – PROVEEDORES
(Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Provisiones (1)	350.678	-
Proveedores Nacionales	79.961	165.170
Otras cuentas por pagar	2.703	1.254
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>433.342</u>	<u>166.424</u>

(1) Movimiento de la provisión en el año 2016 fue el siguiente:

	<u>2016</u>
Provisión edificio Vitoria II	258.239
Provisión edificio Zyra	682.445
Deducciones	
Provisión edificio Vitoria II	(183.082)
Provisión edificio Zyra	(406.925)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	<u>350.678</u>

NOTA 10 – PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Obligaciones fiscales, retenciones, IVA, otros	6.014	17.423
Retención impuesto a la renta empleados	358	2.290
Impuesto a la renta de la Compañía	310.549	157.008
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>316.919</u>	<u>176.722</u>

NOTA 11 – PROVISIONES SOCIALES

Al 31 de diciembre comprende:

(Ver página siguiente)

NOTA 11 – PROVISIONES SOCIALES
(Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Prestamo IESS	2.389	-
Sueldos por pagar	-	(25,74)
Multas	5.046	4291,08
Décimo tercer sueldo	2.197	2.068
Décimo cuarto sueldo	2.440	2.440
IESS fondo de reserva	1.235	1.639
IESS por pagar	13.144	14.478
Participación de trabajadores(1)	392.045	243.972
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>418.496</u>	<u>268.862</u>

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial	243.972	317.956
Provisión del año	392.045	243.972
Pago utilidades	(243.972)	(317.956)
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>392.045</u>	<u>243.972</u>

NOTA 12 – PRESTAMOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Arquitecto Iván Alvarez Bravo	10.812	240.812
Ingeniero Andrés Alvarez Bravo	20.812	20.812
Señor Jorge Alvarez Bravo	60.812	60.812
Señor Mauricio Alvarez Bravo	179.630	177.130
Ingeniero Patricio Alvarez Bravo	117.259	114.759
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>389.324</u>	<u>614.324</u>

NOTA 13 – ANTICIPO DE CLIENTES

Al 31 de diciembre comprende:

(Ver página siguiente)

NOTA 13 – ANTICIPO DE CLIENTES
(Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anticipos de clientes		
Otros anticipos	1.048	-
Torre Centre	873.707	-
Edificio Vitoria II	835.009	1.047.781
Edificio Zante	167.209	167.209
Edificio Vitra	(102.030)	(102.030)
Edificio Zira	10.458.998	9.078.849
Edificio Shyris Park	34.394	409.574
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>12.268.333</u>	<u>10.601.382</u>

NOTA 14 – JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Jubilación patronal (1)	37.769	36.311
Desahucio (1)	18.980	16.178
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>56.749</u>	<u>52.489</u>

(1) Los movimientos de la provisión en el año 2016 para jubilación patronal y para el desahucio, fue como sigue:

	<u>Jubilacion Patronal</u>	<u>Desahucio</u>
Saldo Inicial	36.311	16.178
Costo laboral por servicios actuales	10.834	5.547
Costo financiero	2.291	1.007
Ganancia (pérdida) actuarial (ORI)	(4.512)	(3.752)
Efecto reducciones y liquidaciones anticipadas	(7.155)	-
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>37.769</u>	<u>18.980</u>

De acuerdo lo establecido en la NIC 19, la jubilación patronal es un beneficio del trabajador y los beneficios de los trabajadores se reconocen desde el momento en que este ha comenzado a prestar sus servicios. Con este ajuste se ha procedido a reconocer la jubilación patronal no registrada en aplicación de la NIC 19. La autoridad tributaria no admite constituir la provisión jubilación patronal de aquellos trabajadores que han permanecido en la compañía por lo menos 10 años.

Las hipótesis actuariales utilizadas por un actuario externo con efecto para los ejercicios 2016 y 2015 en la constitución de esta provisión son las siguientes:

(Ver página siguiente)

NOTA 14 – JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO
(Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Tasa de descuento	7,46%	6,31%
Tasa de incremento salarial	3,00%	3,00%
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Tabla de rotación (promedio)	11,80%	11,80%

La empresa aplica la NIIF para PYMES (Pequeña y medianas empresas), Sección 28.

NOTA 15– CONCILIACION TRIBUTARIA

Las provisiones finales constituyen para participación de trabajador y para el impuesto a la renta:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Impuesto a la Renta</u>		
utilidad del ejercicio	2.613.634	1.626.477
(+) Gastos no deducibles	51.728	23.102
(-) Trabajadores con discapacidad		
(-) 15% Participación Trabajadores	(392.045)	(243.972)
 = Base imponible antes de impuesto a la renta	<u>2.273.316</u>	<u>1.405.608</u>
 Impuesto a la renta causado	500.130	309.234
(-) Anticipo determinado ejercicio fiscal corriente	(92.824)	(100.337)
(+) saldo anticipo Pendiente de Pago	-	1.915
(-) Retenciones en la fuente	(6)	
(-) Exoneración y crédito tributario Leyes Especiales	(96.751)	(53.804)
 Impuesto a la renta por pagar	<u><u>310.549</u></u>	<u><u>157.008</u></u>

NOTA 16 – PATRIMONIO

El capital suscrito y pagado en el año 2014 alcanzó un total de US\$ 170.000,00 el cual fue incrementado por reinversión en el año 2015 por un valor de US\$ 195.000,00 alcanzando un total de US\$ 365.000,00, correspondientes a 365.000 acciones ordinarias cuyo valor nominal es de US\$ 1 dólar cada una.

NOTA 17 – 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. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para aumentos de capital.

NOTA 18 – 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 19 – AUDITORIA 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 2016.

NOTA 20 – EVENTOS SUBSECUENTES

En marzo 11 del 2015, el gobierno ecuatoriano emite un Resolución No: 011-2015 a través del pleno del Comité de Comercio Exterior estableciendo una sobretasa arancelaria de carácter temporal y no discriminatoria para todo el Ecuador, con el propósito de regular el nivel general de importaciones y; de esta manera, de acuerdo con el criterio del gobierno, salvaguardar el equilibrio de la balanza de pagos. La sobretasa arancelaria es adicional a los aranceles aplicables vigentes. Para el caso de la construcción la afectación es una sobretasa entre el 15% y 45%. Esta política de aplicación de sobretasas continuó en el año 2016.

A partir del año 2017 ciertas sobretasas de los aranceles indicados iniciaran una reducción a las salvaguardias impuestas. El plan del gobierno es bajar todas las tasas arancelarias hasta junio 2017.

La economía del país a finales del año 2015 y 2016 se vio significativamente impactada por la baja del precio del petróleo. El gobierno en estos dos años ha incurrido en deuda para operar con su estructura.

El Ecuador en noviembre del 2016 firma El Acuerdo Comercial que venía negociando durante cuatro años con la Unión Europea y el gobierno espera que este evento favorezca en el mediano y largo plazo a la economía ecuatoriana.

En diciembre 29 del 2016 el gobierno ecuatoriano emite la Ley de Plusvalía la cual establece un impuesto del 75% sobre ganancias extraordinarias por transferencia de bienes inmuebles. A partir de la emisión de esta ley se viene observando una paralización de las actividades de la construcción.