

ALVAREZ S.A. INMOBILIARIA ALSAIN
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

1.- DESCRIPCION DE LA COMPAÑÍA

La Compañía fue constituida con capital totalmente ecuatoriano del 31 de Octubre de 1.981 como **ALVAREZ S.A. INMOBILIARIA ALSAIN.**, con el objeto principal de dedicarse Actividades de compra, venta, alquiler y Explotación de Bienes inmuebles

2.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Estado de cumplimiento.- Los Estados Financieros de **ALVAREZ S.A. INMOBILIARIA ALSAIN** Han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Informacion Financiera - NIFF.

La preparacion de los presente estados Financieros en conformidad con las Normas Internacionales de Informacion Financiera - NIFF, requiere que la Administracion realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el proposito de terminar la valuación y presentacion de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinion de la Administracion, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilizacion de la informacion disponible al momento, los cuales podran llegar a diferir de sus efectos finales.

Bases de Presentacion de los Estados Financieros.- Los estados financieros de **ALVAREZ S.A. INMOBILIARIA ALSAIN** comprenden el estado de Situacion Financiera, Estado de Resultado Integral, estado de cambio del Patrimonio y Estado de Flujo de Efectivo, al 31 de Diciembre del 2016.

Efectivo y Equivalente de Efectivo.- El efectivo y equivalente de efectivo incluye activos financieros líquidos, depósitos, Inversiones Financieras Líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a 90 días.

Inventarios.- Al 31 de Diciembre del 2016 los inventarios estan presentados al costo de adquisición, los cuales no exceden su valor neto de realización. Las importaciones en transito se encuentran registradas a su costo de adquisicion incrementado por los gastos de importacion incurridos hasta la fecha del estado de situacion financiera.

Pagos anticipados.- Están constituidas por los rubros a Impuestos Fiscales anticipados tales como Impuesto al Valor Agregado, anticipos Impuesto a la Renta, Retencion en la Fuente del año y años anteriores.

Propiedad, Planta y Equipos.- Las propiedades, plantas y equipos son representados al costo menos la depreciacion acumulada y el importe acumulado de las perdidas de deterioro del valor.

Los costos son depreciados de acuerdo con el método de linea recta, en funcion a los años de vida útil.

Los costos de propiedades, planta y equipos, comprenden 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 administracion.

Los desembolso por mantenimiento y reparaciones se cargan a los resultados del año y los costos por mejoras o reparaciones que extiendan su vida útil o mejore la capacidad de los activos, son capacitados.

Los costos son depreciados sobre la base de los siguientes porcentajes anuales:

ACTIVO FIJO	VIDA UTIL	PORCENTAJE ANUALES
Muebles y Enseres	10 años	10%
Maquinarias y Equipos	10 años	10%
Equipos de Computación	3 años	33.33%
Flota y Equipos Fluvial	10 años	10%
Edificio	20 años	5%
Vehículo	5 años	20%

Impuestos.- Los gastos por Impuesto a la Renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

El Impuesto 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 ingreso o gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El Pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas por el Organismo de Control Tributario al final de cada periodo.

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

Costos y Gasto.- Los costos y gastos se registran al costo histórico, se recomienda a medida que son incurridos, independientes de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se reconocen.

Beneficios Sociales a Empleados.- La compañía ha provisionado los beneficios sociales que por Ley les corresponden a los trabajadores, regíandose a la disposiciones legales vigentes y establecidas en el Código de Trabajo.

Participación de Trabajadores.- La asignación del 15% de la participación de trabajadores para el ejercicio económico del 2016, es obtenida de la utilidad contable del ejercicio.

3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2016 esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:

CUENTA	2016	2015
Efectivo y Equivalente de Efectivo	\$ 22,123.80	\$ 3,124.55
TOTAL	\$ 22,123.80	\$ 3,124.55

4.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre del 2016 esta cuenta esta constituida por los rubros que se describen a continuación:

CUENTAS	2016	2015
Cuentas por Cobrar	\$ 0.00	\$ 0.00
TOTAL	\$ 0.00	\$ 0.00

5.- INVERSIONES

Al 31 de Diciembre del 2016 esta cuenta esta constituida por los rubros que se describen a continuación:

CUENTAS	2016	2015
INVERSIONES	\$ 79.20	\$ 79.20
TOTAL	\$ 79.20	\$ 79.20

6.- PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de Diciembre del 2016 esta cuenta esta constituida por los rubros que se describen a continuación:

CUENTAS	2016	2015
Crédito Tributario por Adquisiciones	\$ 109.55	\$ 0.00
Crédito Tributario por Anticipos	\$ 7,895.31	\$ 7,073.97
Cdito Trib. por Rentecion en la Fuente	\$ 1,549.56	\$ 1,659.85
Cdito Trib. por Rentecion IVA	\$ 0.00	\$ 0.00
Anticipos años Anterior	\$ 6,938.99	\$ 7,955.51
TOTAL	\$ 16,493.41	\$ 16,689.33

7.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de Diciembre del 2016 esta cuenta esta constituida por los rubros que se describen a continuación:

CUENTAS	2016	2015
Terreno	\$ 113,168.73	\$ 113,168.73
Edificio	\$ 429,567.06	\$ 429,567.06
Equipos de Oficina	\$ 0.00	\$ 0.00
Equipos de Computación	\$ 0.00	\$ 0.00
Instalación Telefonica	\$ 0.00	\$ 0.00
Instalación Electrica	\$ 0.00	\$ 0.00
(-) Dep. Acumulada	(\$ 188,073.57)	(\$ 166,595.21)
TOTAL	\$ 354,662.22	\$ 376,140.58

8.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2016 esta cuenta esta constituida por los rubros que se describen a continuación:

CUENTAS	2016
Proveedores Locales	\$ 10,558.59
Prestamos Bancarios	\$ 0.00
Provisiones por Desahucio	\$ 0.00
Provisiones Jubiliar	\$ 0.00
Sueldos por Pagar	\$ 0.00
Beneficios por Pagar	\$ 0.00
Prestamos Accionistas	\$ 22,450.27
Fondos de Reserva	\$ 0.00
Obligaciones al IESS	\$ 89.49
Obligaciones a Empleados	\$ 69.61
Participacion de Utilidades	\$ 0.00
TOTAL	\$ 33,167.96

9.-IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2016 esta cuenta esta constituida por los rubros que se describen a continuación:

CUENTAS	2016
Retenciones en la Fuente	\$ 19.29
Retenciones IVA	\$ 47.78
Impuesto al Valor Agregado	\$ 0.00
Impuesto a la Renta	\$ 2,481.19
TOTAL	\$ 2,548.26

10.- IMPUESTO A LA RENTA

Aspecto Tributario del Código Organico de la Producción.- Con fecha diciembre 29 del 2010 se promulgo en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- i. La reduccion progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir el año 2014
- ii. La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente del impuesto a la renta en pagos al exterior conforme a la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.

Las declaraciones del impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado del año 2008 al 2010 están abiertas para la revisión de las autoridades tributarias, sobre los cuales podrán existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de los ingresos y gastos.

11.- PATRIMONIO

Capital social.- El capital social suscrito y pagado, està constituido por 4,000.00 acciones del valor unitario de U.S.\$1.00 c/u.

12.- RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que esta alcance el 50% del capital social.

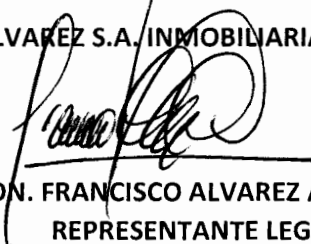
13.- RESERVA FACULTATIVAS

Las reservas facultativas respresentan las utilidades acumuladas no repartidas de años anteriores apropiadas en esta cuenta.

14.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisiòn de los Estados Financieros, no se produjeron eventos que en opiniòn de la Administraciòn pudieràn tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.

p` ALVAREZ S.A. INMOBILIARIA ALSAIN



ECON. FRANCISCO ALVAREZ AMPUERO
REPRESENTANTE LEGAL



ECON. SALOMON BAYAS GUEVARA
CONTADOR PUBLICO N. 1732