

**ALVAREZ SOCIEDAD
ANONIMA INMOBILIARIA
(ALSAIN)**

Notas a los Estados Financieros

Correspondiente al período terminado al
31 de Diciembre de 2018

1. Información general.

ALVAREZ SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA (ALSAIN) es una Compañía Anónima radicada en el Ecuador, identificada con Registro Único de Contribuyentes número **0990344726001** e inscrita con expediente número **4511** en la Superintendencia de Compañías.

ALVAREZ SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA (ALSAIN), tiene como objeto social:

❖ Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años. Su actividad secundaria actividades inmobiliarias.

Su casa matriz está ubicada en: **Avenida Clemente Ballén 1027 y Juan Pío Montufar.**

2. Bases de Presentación y Marco Regulatorio.

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF), emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) adoptadas para su utilización en Ecuador.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF, cuya responsabilidad es de los Administradores de la Entidad, requiere efectuar ciertas estimaciones contables y que la administración ejerza su juicio al aplicar las políticas y normas contables de la sociedad.

Los estados financieros se presentan en dólares estadounidenses y se han preparado a partir de los registros contables de ALVAREZ SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA (ALSAIN) presentándose de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

De esta forma, los estados financieros, muestran el patrimonio y la situación financiera al cierre del Ejercicio, así como los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio y de los flujos de efectivo que se han producido en la entidad en el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2018.

3. Políticas Contables

a. Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes.

En el estado de situación adjunto, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.

b. Propiedades, planta y equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas:

• Muebles y Enseres	10 %
• Maquinarias y Equipos	10 %
• Vehículos	20 %
• Equipos de Computación	33.33 %

Nota: Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

c. Activos intangibles.

• Programas Informáticos

Los activos intangibles son programas informáticos adquiridos que se expresan al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas. Se amortizan a lo largo de la vida estimada de cinco años empleando el método lineal.

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de amortización, vida útil o valor residual de un activo intangible, se revisa la amortización de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

d. Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, plantas y equipo, activos intangibles e inversiones en asociadas para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros.

Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta.

Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

e. Inventarios

Los inventarios se expresan al importe menor entre el costo y el precio de venta menos los costos de terminación y venta. El costo se calcula aplicando el método de Costo Promedio Ponderado. Con relación al tratamiento al inventario por obsolescencia se va reconocer cuando se den de baja, para los efectos se elaborará un acta de destrucción de inventario, y registrará en una cuenta de gasto.

f. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses.

Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo según las disposiciones legales vigentes. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

g. Acreedores comerciales

Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

Los importes de acreedores comerciales denominados en moneda extranjera se convierten a la unidad monetaria (USD \$) usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa. Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera se incluyen en otros gastos o en otros ingresos.

h. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, bancos y los depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios. En el balance de situación, los sobregiros se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

i. Capital social

El capital social está representado por participaciones ordinarias y se clasifican como patrimonio neto. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas participaciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

j. Proveedores

Los proveedores se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valorizan a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

k. Gastos por préstamos

Todos los costos por intereses se reconocen directamente al gasto salvo los casos que el activo sea cualificado se contabilizará según el alcance de la NIC 23.

I. Sobregiros y préstamos bancarios

Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

✓ Obligaciones con bancos e instituciones financieras.

Las obligaciones con bancos e instituciones financieras se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan por su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el Estado de Resultados durante la vida útil de la deuda de acuerdo al método de la tasa efectiva.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la entidad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

m. Beneficios a los empleados.

El pasivo proveniente de obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el Gobierno para pagos por indemnizaciones mediante el Código de Trabajo. Todos los trabajadores en relación de dependencia, a excepción de los administradores, están cubiertos por la ley.

• Obligación por beneficios a los empleados

La obligación de la Entidad por beneficios a los empleados por pagos por largos periodos de servicio, de acuerdo con un plan impuesto por el gobierno, se basa en una valoración actuarial integral.

n. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la entidad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, o bien, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación de la entidad.

o. 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.

p. Baja en cuentas

Si la compañía ha transferido activos financieros a un tercero en una transacción que no cumple las condiciones para la baja en cuentas, la compañía revelará para cada clase de estos activos financieros lo siguiente:

- a) La naturaleza de los activos.
- b) La naturaleza de los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad a los que la compañía continúe expuesta.
- c) El importe en libros de los activos o de cualesquiera pasivos asociados que la compañía siga reconociendo.

4. Estimaciones y Criterios Contables.

La preparación de estos estados financieros, de acuerdo con normas internacionales, requiere que se realicen suposiciones y estimaciones que afectan a los importes de los activos y pasivos registrados, la presentación de activos y pasivos contingentes al final del ejercicio o período, así como a los ingresos y gastos reconocidos a lo largo del ejercicio o período, según corresponda. Los resultados actuales podrían diferir dependiendo de las estimaciones realizadas.

a. Vida útil Propiedades, Plantas y Equipos.

La administración de la Entidad estima las vidas útiles de Propiedades, Plantas y Equipos de acuerdo a las leyes vigentes tal como lo muestra la política contable. Para efectos de la medición del valor de rescate de cada elemento de Propiedad, Planta y Equipos; se consideran las siguientes vidas útiles para cada caso, expresados en número de años:

- | | |
|-------------------------|----|
| - Vehículos | 5 |
| - Maquinarias y Equipos | 10 |

- Muebles y Enseres	10
- Equipos de Computación	3

Esta estimación la realiza la administración con la aprobación de la Junta de Socios, siguiendo un criterio razonable y consistente con el mercado.

5. Propiedades, Planta y Equipo.

La composición del rubro y sus correspondientes saldos brutos y depreciación acumulada, reportados bajo NEC y NIIF/NIC, está agrupada por los siguientes conceptos:

DESCRIPCIÓN	31/12/2018
	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO
Terreno	\$ 113.168,73
Edificios	\$ 429.567,06
Revaluación Activo Fijo	\$ 744.147,50
(-) Depreciación Acumulada	(\$ 195.233,02)
TOTAL P.P. Y EQUIPO	\$ 1.091.650,27

6. Activos Corrientes.

a. Efectivo y Equivalentes de Efectivos

El detalle del efectivo y equivalente de efectivo de la entidad al 31 de Diciembre de 2018, clasificados por clases es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	31/12/2018
	EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO
Efectivo y Equivalente al Efectivo	\$ 2.560,70
TOTAL EFFECTIVO	\$ 2.560,70

b. Deudores Comerciales.

La composición de este rubro en el período al 31 de Diciembre de 2018, es la siguiente:

DESCRIPCIÓN	31/12/2018
	DEUDORES COMERCIALES
Ctas por Cobrar clientes	\$ 2.614,18
Otras cuentas por cobrar clientes	\$ 0,00
TOTAL DEUDORES COMERCIALES	\$ 2.614,18

7.- Cuentas por pagar

La composición de este rubro en el período al 31 de Diciembre de 2018, es la siguiente:

DESCRIPCIÓN	31/12/2018
	CUENTAS POR PAGAR
Proveedores Locales	\$ 0,00
Cuentas por Pagar accionistas	\$ 0,00
Obligaciones con el IESS	\$ 317,67
Obligaciones con Empleados	\$ 0,00
Participación Utilidades	\$ 0,00
Obligaciones con la Adm. Tributaria	\$ 137,45
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	\$ 455,12

8.- Patrimonio Neto

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

b) Reservas

b.1. Reserva Legal

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

b.2. Reserva Facultativa

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

c) Utilidades Acumuladas.

El rubro Utilidades Acumuladas al 31 de Diciembre de 2018 no presentó variación alguna, debido a que el presente periodo tuvo una pérdida de \$75.80.

9. Hechos Posteriores

Desde el 31 de Diciembre de 2018 hasta la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero contable o de otra índole que afecten en forma significativa la interpretación de los mismos.



ECON. FRANCISCO ÁLVAREZ AMPUERO

C.I# 090889539-4

REPRESENTANTE LEGAL

ALVAREZ SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA (ALSAIN)