



**Paredes Santos**  
& ASOCIADOS CIA. LTDA

· AUDITORES INDEPENDIENTES ·

Independent member of



**EuraAuditInternational**

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de

### **ALSANIECUADOR S.A.**

Quito, 20 de marzo del 2017

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de ALSANIECUADOR S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de ALSANIECUADOR S.A., al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### *Bases para la opinión*

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código.

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

#### *Responsabilidad de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros*

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno determinado como necesario por la Administración, para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debidas a fraude o error.



Paredes Santos

& ASOCIADOS CIA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Independent member of



**EuraAuditInternational**

En la preparación de estos estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha; y, el uso de las bases contables de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

*Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*

Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de distorsiones significativas debidas a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre distorsiones significativas cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas significativas si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de distorsiones significativas en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una distorsión significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de las bases contables de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si



Paredes Santos

& ASOCIADOS CIA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Independent member of



**EuraAuditInternational**

concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Hemos comunicado a la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Paredes Santos & Asociados Cía. Ltda.

No. De registro en la  
Superintendencia de  
Compañías: 327

Dr. Luis Paredes

Socio  
No. de Registro Nacional  
De Contadores: 8376

**ALSANIECUADOR S. A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	18.286	738
Cuentas por cobrar y Anticipos		26.433	1.000
Inventarios	6	5.507.534	3.576.643
Activos por impuesto corriente		-	16.008
Total del activo corriente		5.552.253	3.594.389
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Propiedad, planta y equipo	7	43.448	52.608
Activos intangibles		1.663	2.111
Total del activo no corriente		45.111	54.719
Total del activo		5.597.364	3.649.108
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas y documentos por pagar			
Proveedores		19.811	-
Prestamo Bancario	8	150.000	-
Pasivo por impuestos corrientes		5.291	322
Provisiones		4.532	5.611
Anticipo de clientes	9	646.070	1.000
Préstamo accionistas	10	4.098.732	-
Préstamos Terceros	11	200.000	-
Total del pasivo corriente		5.124.437	5.933
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Préstamo accionistas	10	-	3.151.732
Provision jubilacion patronal y desahucio		689	689
Total del pasivo no corriente		689	3.152.421
Total del pasivo		5.125.126	3.158.355
<b>PATRIMONIO (según estado adjunto)</b>			
Total del pasivo y patrimonio		472.238	489.753
		5.597.364	3.648.108



Arq. Ivan Alvarez Bravo  
Representante Legal  
ALSANIECUADOR S.A.



Ing. Dario Herrera Guachamin  
Contador General  
ALSANIECUADOR S.A.

Las notas explicativas anexas 1 a 16 son parte integrante de los estados financieros.

**ALSANIECUADOR S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ventas			
Edificio Victoria (1)		-	134.000
Arriendos		7.143	10.000
Otros Ingresos		2.150	-
		<u>9.293</u>	<u>144.000</u>
Costo de ventas			
Edificio Victoria		-	(87.962)
		<u>-</u>	<u>(87.962)</u>
Utilidad Bruta		9.293	56.038
Gastos operativos			
Gastos de administración		9.444	26.199
		<u>-</u>	<u>-</u>
Utilidad Operacional		(151)	29.839
Resultado financiero, neto		1.059	249
Otros ingresos (egresos), neto			
Total		<u>1.059</u>	<u>249</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		(1.210)	29.590
Participación trabajadores	12	-	4.439
Impuesto a la renta	12	(16.305)	12.573
		<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado integral del año		<u>(17.516)</u>	<u>12.578</u>

(1) En el año 2015 se vendió la última unidad del Edificio Victoria y un parqueadero. Los ingresos percibidos en el año 2016 corresponden en mayoría por alquiler de terreno.

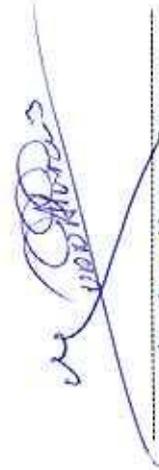
  
 Arq. Ivan Alvarez Bravo  
 Representante Legal  
 ALSANIECUADOR S.A.

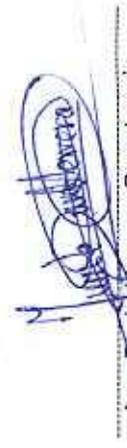
  
 Ing. Dario Herrera Guachamin  
 Contador General  
 ALSANIECUADOR S.A.

Las notas explicativas anexas 1 a 16 son parte integrante de los estados financieros.

ALSANIECUADOR S.A.  
 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Reserva Legal	Ganancias Acumuladas	Perdidas Acumuladas	Resultado del Ejercicio	Total Patrimonio Neto
Saldos al 1 de enero del 2015	5.000	2.500	458.653	(1.660)	(523)	463.971
Tranferencia a Perdidas acumulados	-	-	-	(523)	523	-
Ajuste Impuesto a la Renta 2014	-	-	12.681	523	-	13.204
Resultado integral del año 2015	-	-	-	-	12.578	12.578
Saldo al 31 de diciembre de 2015	5.000	2.500	471.335	(1.660)	12.578	489.753
Tranferencia a Ganancias acumulados	-	-	12.578	-	(12.578)	-
Resultado integral del año 2016	-	-	-	-	(17.516)	(17.516)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	5.000	2.500	483.913	(1.660)	(17.516)	472.238

  
 Arq. Ivan Alvarez Bravo  
 Representante Legal  
 ALSANIECUADOR S.A.

  
 Ing. Dario Herrera Guachamin  
 Contador General  
 ALSANIECUADOR S.A.

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros.

**ALSANIECUADOR S. A**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujos de efectivo generados por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	(18.241)	58.072
Efectivo recibido de otros	15.960	(13.253)
Efectivo pagado a proveedores y otros	15.337	(306.124)
Efectivo pagado a empleados	(1.080)	(5.151)
Financiamiento de inventario	(1.930.891)	(1.244.621)
Resultado financiero, neto	1.091	(249)
Anticipo de clientes	645.070	1.000
Impuesto a la renta de la Compañía	(16.305)	(12.573)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación	<u>(1.289.060)</u>	<u>(1.522.900)</u>
Flujos de efectivo aplicados a las actividades de inversión:		
Incremento de propiedades y equipos, neto	9.608	(45.157)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>9.608</u>	<u>(45.157)</u>
Flujo proveniente de actividades de financiación		
Dividendos	-	13.204
Prestamo bancario	150.000	-
Prestamo accionistas	1.147.000	1.545.614
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de financiamiento	<u>1.297.000</u>	<u>1.558.819</u>
Aumento (Disminución) neta de efectivo y equivalentes	17.548	(9.238)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio de año	738	9.976
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	<u><u>18.286</u></u>	<u><u>738</u></u>

  
 Arq. Ivan Alvarez Bravo  
 Representante Legal  
 ALSANIECUADOR S.A.

  
 Ing. Dario Herrera Guachamin  
 Contador General  
 ALSANIECUADOR S.A.

Las notas explicativas anexas 1 a 16 son parte integrante de los estados financieros.

ALSANIECUADOR S. A.  
 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
 (Expresado en dólares estadounidenses)  
 (Continuación)

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultado integral del año	(17.516)	12.578
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo		
Depreciación de propiedades y equipos	-	-
Provisión para cuentas incobrables	-	-
	<u>(17.516)</u>	<u>12.578</u>
Cambios en activos y pasivos corrientes		
Documentos y cuentas por cobrar	(9.473)	(13.926)
Inventarios	(1.930.891)	(1.244.621)
Activos por impuestos	49	2.706
Anticipo de clientes	645.070	1.000
Documentos y cuentas por pagar	19.811	(275.825)
Pasivos por impuestos	4.970	(4.100)
Provisiones	(1.080)	(713)
Efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de operación	<u>(1.289.060)</u>	<u>(1.522.900)</u>

  
 \_\_\_\_\_  
 Arq. Ivan Alvarez Bravo  
 Representante Legal  
 ALSANIECUADOR S.A.

  
 \_\_\_\_\_  
 Ing. Dario Herrera Guachamin  
 Contador General  
 ALSANIECUADOR S.A.

Las notas explicativas anexas 1 a 16 son parte integrante de los estados financieros.

**ALSANIECUADOR S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

**NOTA 1 – OPERACIONES**

ALSANIECUADOR S.A., fue constituido en el Ecuador el 16 de diciembre de 2010 bajo el amparo de las leyes vigentes en el Ecuador, su domicilio principal está ubicado en la ciudad de Quito, con una duración de 50 años. El objetivo social de la compañía es la actividad de la construcción de bienes inmuebles, compra venta y alquiler de bienes inmuebles y la administración de bienes inmuebles.

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

El 11 de marzo 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% lo cual encarece los productos importados relacionados a esta área impactando a los costos de producción y a la operación misma del negocio. El efecto a esta medida es temporal y debería fenecer en 15 meses, esto es junio del 2016.

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

Por otra parte otra parte los precios del petróleo a nivel mundial cayeron drásticamente bajando el valor del barril de un promedio de 100 dólares a alrededor de 30 dólares afectando a países que básicamente se sostienen con la economía de exportaciones de petróleo como es el caso de Ecuador.

La operación de la compañía durante el año 2015 fue vender su último departamento del Edificio Vitoria e iniciar la construcción de un nuevo proyecto denominado edificio de departamentos Barù. Para la construcción del edificio Barù los accionistas de la empresa realizaron prestamos a fin de financiar el mismo y asegurar su edificación, a pesar de que las metas de ventas a nivel de país disminuyeron en aproximadamente un 80%. Esperando poder terminarlo y venderlo cuando la situación del país presente mejores condiciones económicas. Esta decisión de continuar construyendo a pesar de las dificultades indicadas se debe a que los accionistas apuestan a que el prestigio de la marca ALVAREZ BRAVO genere las ventas del nuevo proyecto.

Durante el año 2016, la construcción del proyecto Barù llegó hasta el 80% de su planificación y hasta la fecha de emisión de este informe alcanzado el 90%. Los accionistas al igual que el año 2015 financiaron el proyecto.

A finales del año 2016 han ocurrido eventos importantes que pueden afectar a la economía ecuatoriana. (Ver Nota 16.- 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 de ALSANIECUADOR S.A., fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

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

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

### **b) Traducción de moneda extranjera**

Moneda funcional y moneda de presentación

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

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera, cuando se producen, se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del cobro 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.

### **c) Efectivo y equivalentes de efectivo**

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

(Ver página siguiente)

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

**d) Activos y pasivos financieros**

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable con cambios en resultados", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento", "préstamos y cuentas por cobrar" y "activos financieros disponibles para la venta".

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

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

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

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

**Reconocimiento y medición inicial y posterior:**

**Reconocimiento -**

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

**Medición inicial -**

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

**Medición posterior -**

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

Cientes y otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus

(Ver página siguiente)

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

clientes por la venta de bienes y prestación de servicios en el curso normal de su operación. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Debido a que la Compañía vende sus productos y servicios en un plazo de hasta 120 días, sobre sus saldos vencidos realiza estimaciones de deterioro por estas cuentas a cobrar. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

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

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

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

**e) Deterioro de activos financieros**

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

**f) Inventarios**

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

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

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

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

(Ver página siguiente)

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

**g) Propiedades y equipos**

**Medición en el momento del reconocimiento**

Las partidas de propiedad planta y equipo se mediarán 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 período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

**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 reparación y mantenimiento se imputan a resultados en el periodo en el que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedad planta y equipo de la compañía, requieren revisiones periódicas.

En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas Separadamente del resto de activos y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el periodo que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

**Método de Depreciación y vidas Útiles**

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

A continuación se presenta las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

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

**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 reconocida en resultados.

(Ver página siguiente)

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

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

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

**h) Deterioro de activos no financieros**

Los activos que tienen vida útil indefinida y no están sujetos a amortización, se someten a pruebas anuales de deterioro en su valor. Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperar su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles en los que generan flujo de efectivo identificable (unidad generadora de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros se revisan a cada fecha de los estados financieros para determinar posibles efectos por deterioro.

**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.

**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 aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

(Ver página siguiente)

## **NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

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.  
(Continuación)

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria. Por los años 2016 y 2015 la Compañía no mantiene diferencias entre la base contable y tributaria.

### **j) Beneficios a los trabajadores**

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

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

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

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

### **k) 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.

### **l) Gastos**

Se registran en base a lo devengado.

(Ver página siguiente)

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

**m) 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.

**NOTA 3 - ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

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

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

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

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

**NOTA 4 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

**Factores de riesgo financiero**

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

(Ver página siguiente)

#### NOTA 4 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (Continuación)

##### Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte o un instrumento financiero incumplan 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 cambio, entre otras, produzca pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos, debido a la nominación de estos a dichas variables.

##### Riesgo de liquidez

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

#### NOTA 5 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco de la Producción Produbanco S.A.	17.886	538
Caja	400	200
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>18.286</u>	<u>738</u>

#### NOTA 6 – INVENTARIOS

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b><u>Productos en Proceso</u></b>		
Proyecto Baru	3.246.401	1.330.835
Terreno Puenbo	686.309	684.885
Terreno Whimper	1.574.824	1.560.923
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>5.507.534</u>	<u>3.576.643</u>

(Ver página siguiente)

**NOTA 6 – INVENTARIOS**  
(Continuación)

**PROYECTO BARÚ**

Es un proyecto de departamentos de 7 pisos ubicado estratégicamente en el sector residencial de Bella Vista, Carlos Montufar y El Monitor. Se construirán 29 departamentos, el inicio de su construcción fue durante el año 2015 su culminación será en el año 2017. El terreno sobre el que se construye el edificio Barú fue adquirido en marzo 2015 a un costo de US\$. 770.000.

Durante el año 2016 el proyecto continuó con su construcción alcanzando un avance de obra del 80%, al cierre de este informe se muestra un avance ya del 90%.

El movimiento del inventario del proyecto en el año 2016 fue el siguiente:

PROYECTO BARRU	Saldo inicial 31-dic-15	Incrementos 2016	Retiros 2016	Saldo al 31-dic-16
Agua	-	319	-	319
Agua, Energía, Luz, y Telecomunicaciones	446	38	-	485
Alicuotas de conserjería	-	5.989	-	5.989
Alimentación	10.704	11.657	-	22.360
Alimentación obreros	-	37.771	29	37.742
Alquiler de Equipos	-	3.674	-	3.674
Aluminio, vidrio	-	33.674	-	33.674
Amortizaciones	129	448	-	577
Aporte Patronal	11.605	30.514	-	42.118
Arena Ripio	107	2.529	-	2.636
Ascensores	-	44.746	-	44.746
Bloques, ladrillos	-	25.187	-	25.187
Bomba de Agua, Cuarto de máquinas	-	15.313	-	15.313
Bonos, Premios e Incentivos	369	2.384	-	2.753
Capacitación	-	5.008	-	5.008
Cemento	2.222	14.339	5	16.556
Cerámica - Pegamento	-	9.296	3	9.293
Cerámica Pared	-	23.917	142	23.775
Cerámica Piso	-	115.008	119	114.889
Cobre	-	29.342	19	29.323
Combustibles	603	1.844	-	2.446
Comisión Tarjeta de Crédito	-	35	-	35
Comisiones Bancarias	-	250	-	250
Décimo Cuarto	2.993	12.874	-	15.867
Décimo Tercero	7.441	25.022	-	32.463
Decoraciones	589	15.451	-	16.040
Depreciaciones	6.800	9.160	-	15.960
Deshaucio	1.620	3.004	-	4.624
Encofrado	-	12.367	-	12.367
Encofrado	222	20.511	-	20.733
Equipos menores	1.530	2.920	-	4.450
Excavaciones, levantamiento topografico	47.775	-	-	47.775
Ferretería	5.357	27.701	624	32.435
Fondo de Reserva	5.401	17.840	-	23.241
Fondos de Reserva (Prov)	83	3.055	-	3.138
Garantías permisos de construcción seguros	5.378	925	-	6.303
Gastos de Gestion	-	1.132	-	1.132
Pasan.....	111.376	565.243	942	675.678

(Ver página siguiente)

**NOTA 6 – INVENTARIOS**  
(Continuación)

PROYECTO BARRU	Saldo Inicial 31-dic-15	Incrementos 2016	Retiros 2016	Saldo al 31-dic-16
Vienen.....	111.376	565.243	942	675.678
Gastos no deducibles	259	20.988	942	20.305
Granito, Marmol y Cuarzo Mezones	-	50.262	-	50.262
Gypsum	-	36.708	-	36.708
Hierro, mallas	15.288	142.325	-	157.613
Honorarios profesionales	2.501	9.703	-	12.204
Horas Extras	-	1.316	-	1.316
Hormigón	9.826	161.972	-	171.797
Impuestos y Contribuciones	213.873	20.518	2.992	231.398
Instalacion de Gypsum	-	19.712	-	19.712
Instalacion de pisos porcelana, flotantes y	-	3.938	-	3.938
Instalaciones Electricas	-	21.055	-	21.055
Instalaciones Panel de Aluminio	-	2.300	-	2.300
Instalaciones Plomería	-	29.732	-	29.732
Intereses por Prestamos	15.451	112.516	-	127.967
IVA que se carga al costo	21.556	141.361	-	162.916
Lubricantes	-	268	-	268
Luz	-	1.851	-	1.851
Mano de Obra Albaniles	5.649	114.759	145	120.263
Mano de Obra Ceramiquero	-	1.438	-	1.438
Mano de Obra Carpintero	2.049	35.556	-	37.604
Mano de Obra Hierro	1.421	37.100	-	38.521
Mano de Obra Varios	7.899	-	-	7.899
Mantenimiento vehiculos, tramites vehiculos	456	4.429	-	4.885
Mantenimiento y Reparaciones Equipos	1.594	1.454	-	3.048
Maquinaria y Herramientas	3.350	4.136	164	7.321
Material cerrajería	-	1.380	-	1.380
Material Eléctrico	-	28.845	17	28.828
Material Plomero	8	17.459	935	16.532
Matriculas de Vehiculos, Soat, Revision	-	656	-	656
Muebles	-	77.976	-	77.976
Notarios	1.838	793	-	2.631
Otros servicios	1.638	8.488	-	10.126
Peajes, estacionamientos, parqueaderos	-	215	-	215
pintura	-	5.033	-	5.033
Piso Flotante	-	1.461	-	1.461
Planos y Diseños	35.462	25.944	-	61.406
Promocion y Publicidad	11.726	7.147	115	18.759
Puertas Blindadas y Puertas de Bodega	-	10.280	-	10.280
Puertas y Barrederas	-	31.102	5	31.097
Representación Legal	-	6.000	-	6.000
Repuestos de maquinas y de computacion	39	3.527	15	3.552
Pasan.....	463.259	1.766.944	6.272	2.223.931

(Ver página siguiente)

**NOTA 6 – INVENTARIOS**  
(Continuación)

PROYECTO BARRU	Saldo inicial 31-dic-15	Incrementos 2016	Retiros 2016	Saldo al 31-dic-16
Vienen.....	463.259	1.766.944	6.272	2.223.931
Revestimientos	-	21.067	-	21.067
Sanitarios, Griferías, Accesorios	-	15.695	111	15.584
Seguridad y Salud Ocupacional	822,35	14.124	610	14.336
Seguridad, alarmas, monitoreo	-	1.005	-	1.005
Serv. Alimentación	3.389,37	11.872	49	15.212
Servicio de cerrajería	-	3.293	-	3.293
Servicio de Estuco y Pintura	-	8.921	-	8.921
Sueldos	85.783,63	58.282	-	144.066
Suministros de Cafetería y Limpieza	299,18	1.529	-	1.828
Suministros y Materiales	4.818,35	1.750	-	6.568
Telefono	-	3.507	154	3.353
Terreno	770.000,00	-	-	770.000
Transporte	180,00	6.481	-	6.661
Uniformes	414,00	1.947	184	2.177
Vacaciones	1.869,30	6.531	-	8.400
<b>Total</b>	<b>1.330.835</b>	<b>1.922.946</b>	<b>7.380</b>	<b>3.246.401</b>

**TERRENO PUEMBO**

Es un terreno ubicado en Puenbo, no se tiene planificado el realizar algún proyecto, los incrementos mostrados en el inventario en el 2016, corresponde al pago de impuestos y contribuciones.

El movimiento del inventario del proyecto en el año fue el siguiente

TERRENO PUEMBO	Saldo inicial 31-dic-15	Incrementos 2016	Retiros 2016	Saldo al 31-dic-16
Terreno	666.984,78	-	-	666.985
Honorarios profesionales	4.600,00	-	-	4.600
Impuestos y Contribuciones	12.900,30	1.411	-	14.311
Excavaciones, levantamiento topografico	400,00	-	-	400
Gastos no deducibles	-	13	-	13
<b>Total</b>	<b>684.885</b>	<b>1.424</b>	<b>-</b>	<b>686.309</b>

(Ver página siguiente)

**NOTA 6 – INVENTARIOS**  
(Continuación)

**TERRENO WHIMPER**

Es un terreno ubicado en la Whimper, se tiene planificado el realizar un proyecto de departamentos, los incrementos mostrados en el inventario en el 2016, corresponde al pago de impuestos y contribuciones, planos y diseños.

El movimiento del inventario del proyecto en el año fue el siguiente

TERRENO WHIMPER	Saldo inicial 31-dic-15	Incrementos 2016	Retiros 2016	Saldo al 31-dic-16
Terreno	1.530.000,00	-	-	1.530.000
Honorarios profesionales	6.000,00	-	-	6.000
Transporte	-	2.100	-	2.100
Impuestos y Contribuciones	20.747,39	3.275	-	24.022
Suministros y Materiales	367,46	-	-	367
Excavaciones, levantamiento topografico	3.808,00	-	-	3.808
Planos y Diseños	-	8.526	-	8.526
<b>Total</b>	<b>1.560.923</b>	<b>13.901</b>	<b>-</b>	<b>1.574.824</b>

**NOTA 7 – PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

Al 31 de diciembre comprende:

	2016	2015
<b>ACTIVOS</b>		
Muebles y enseres	10.932	10.932
Maquinaria y equipo	19.057	19.057
Equipo computación	4.487	4.487
Vehículos	25.760	25.760
<b>Total</b>	<b>60.235</b>	<b>60.235</b>
<b>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</b>		
Muebles y enseres	2.499	1.406
Maquinaria y equipo	4.240	2.126
Equipo computacion	1.032	231
Vehículos	9.016	3.864
<b>Total</b>	<b>16.787</b>	<b>7.627</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015</b>	<b>43.448</b>	<b>52.608</b>

(Ver página siguiente)

**NOTA 7 – PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO  
(Continuación)**

El movimiento de propiedad planta y equipo durante el año 2016 es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>COSTO:</b>		
Saldo inicial	60.235	10.389
Adiciones	-	49.847
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>60.235</u>	<u>60.235</u>
<b>DEPRECIACIÓN</b>		
Saldo inicial	7.627	827
Gasto depreciación	9.160	6.800
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>16.787</u>	<u>7.627</u>

**NOTA 8 – PRESTAMO BANCARIO**

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Prestamo Bancario (1)	150.000	-
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>150.000</u>	<u>-</u>

(1) El préstamo se lo realizo al Banco Produbanco, comprobante 677987-11109203

**NOTA 9 – ANTICIPO CLIENTES**

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anticipo clientes	646.070	1.000
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>646.070</u>	<u>1.000</u>

(Ver página siguiente)

**NOTA 9 – ANTICIPO CLIENTES**  
(Continuación)

El movimiento en el año 2016 de los anticipos de clientes entregados a la empresa es el siguiente:

Nº	Clientes	Anticipos 2015	Anticipos 2016	Anticipo Acumulado al 31/12/2016
1	Acosta Chicango Oscar Ivan		336.125	336.125
2	Araque Di Donato Rodrigo		155.000	155.000
3	Buñay Johana (a)	1.000	(1.000)	-
4	Ledesma Neira Lorena Yolanda		50.000	50.000
5	Pendiente anticipo cliente pendiente		5.000	5.000
6	Rodríguez Isch María Gabriela		66.000	66.000
7	Toapanta Valencia Monica Consuelo		33.945	33.945
<b>(=) Saldo al 31 de diciembre</b>		<b>1.000</b>	<b>645.070</b>	<b>646.070</b>

(a) En el 2016 se devolvió el valor de la reserva echa en el año 2015.

**NOTA 10 – PRESTAMO ACCIONISTAS**

Al 31 de diciembre comprende:

**Prestamos accionistas corto plazo**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Arquitecto Ivan Alvarez	3.775.100	-
Arquitecta Katherine Alvarez	157.918	-
Licenciada Andrea Alvarez	165.714	-
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>4.098.732</u>	<u>-</u>

**Prestamos accionistas Largo plazo**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Arquitecto Ivan Alvarez	-	2.903.100
Arquitecta Katherine Alvarez	-	122.918
Licenciada Andrea Alvarez	-	125.714
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>-</u>	<u>3.151.732</u>

(Ver página siguiente)

**NOTA 10 – PRESTAMO ACCIONISTAS**  
(Continuación)

El movimiento en el año 2016 y 2015 por los préstamos de accionistas es el siguiente:

<u>Arquitecto Ivan Alvarez</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial 01 de enero	2.903.100	1.586.100
Aumento	872.000	1.317.000
Disminución	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>3.775.100</u>	<u>2.903.100</u>

<u>Arquitecta Katherine Alvarez</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial 01 de enero	122.918	-
Aumento	35.000	122.918
Disminución	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>157.918</u>	<u>122.918</u>

<u>Licenciada Andrea Alvarez</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial 01 de enero	125.714	-
Aumento	40.000	125.714
Disminución	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>165.714</u>	<u>125.714</u>

Los préstamos de accionistas tiene una tasa del 3%, durante el año 2016 se pago por concepto de interés US\$. \$ 108.519. Los valores de préstamos para el año 2016 se han clasificado a corto plazo, una vez que el proyecto Baru será terminado y vendido durante el año 2017.

**NOTA 11 – PRESTAMO TERCEROS**

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Prestamo terceros	200.000	-
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>200.000</u>	<u>-</u>

El movimiento en el año 2016 por los préstamos de terceros es el siguiente:

(Ver página siguiente)

**NOTA 11 – PRESTAMO TERCEROS  
(Continuación)**

<u>Ing. Mauricio Alvarez Bravo</u>	<u>2016</u>
Saldo inicial 01 de enero	-
Aumento	200.000
Disminución	-
Total préstamo	<u>200.000</u>

Los préstamos de terceros tienen una tasa del 5%, durante el año 2016 se pago por concepto de interés US\$. \$ 3.997.

**NOTA 12– CONCILIACION TRIBUTARIA**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y de impuesto a la renta	(1.210)	29.590
(-) Participación trabajadores	-	(4.439)
(+) Gastos no deducibles	26.753	8.091
(-) Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	(779,16)	-
= Base imponible antes de impuesto a la renta	<u>24.764</u>	<u>33.242</u>
Impuesto a la renta causado	5.448	7.313
(+) Anticipo determinado impuesto renta	16.305	12.573
(-) Crédito tributario	(49)	-
(-) Anticipo impuesto a la renta	(15.805)	(10.697)
(-) Retenciones en la fuente año	(43)	(500,00)
(-) Exoneración y credito tributario Leyes Especiales	-	(1.425)
Impuesto a la renta por pagar (a favor)	<u>408</u>	<u>(49)</u>

**NOTA 13 – CAPITAL SOCIAL**

El capital social de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es de US\$. 5.000.00 dividido en 5.000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$. 1 dólar estadounidense por cada acción.

**NOTA 14 – RESERVA LEGAL**

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiar 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 absorber pérdidas.

#### **NOTA 15 – 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 entro 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 16 – 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.

---