



ALSANIECUADOR S.A.

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



ALSANIECUADOR S.A.

1.- OPERACIONES

ALSANIECUADOR S.A., fue constituido 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.

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.

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.

b) 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.

c) Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar 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 cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

d) Inventarios

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

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;



ALSANIECUADOR S.A.

- 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 y entrega del inmueble.

e) Activos por impuestos corrientes

Comprende el crédito tributario por impuesto a la renta que se genera de las retenciones en la fuente realizadas por clientes.

f) Propiedad, planta y equipo

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 período 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 desgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.



ALSANIECUADOR S.A.

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.

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

g) Cuentas comerciales por pagar y otra cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

h) Impuestos

Impuesto a la renta

El cargo por impuesto a la renta 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% (2013 – 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.



ALSANIECUADOR S.A.

Impuesto al valor Agregado IVA y retenciones de IVA

El Impuesto al Valor Agregado (IVA) grava al valor de la transferencia de dominio (compras y ventas) bienes muebles de naturaleza corporal. Existen básicamente dos tarifas para este impuesto que son 12% y tarifa 0%. En el caso de la compañía ALSANIECUADOR, realiza ventas con tarifa 0% por ende el IVA que realiza en las compras forman parte del costo.

Las retenciones de IVA se las registra de acuerdo a la normativa legal vigente en el Ecuador.

i) 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.

Fondos de reserva - Se calcula de acuerdo al porcentaje que establece la legislación vigente.

j) Ingresos

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes inmuebles son reconocidos cuando la escritura de constitución se ha legalizado.

3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cuentas Corrientes		
Banco Produbanco S.A.	538	9,926
Caja	200	50
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013	<u>738</u>	<u>9,976</u>



ALSANIECUADOR S.A.

4.- INVENTARIOS

Composición:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Terrenos</u>		
Proyecto Barü	1,330,835	3,252
Proyecto Puenbo	684,885	679,885
Proyecto Whimper	<u>1,560,923</u>	<u>1,560,923</u>
	3,576,643	2,244,059
<u>Producto Terminado</u>		
Edificio Vitoria	-	87,962
Saldo al 31 de diciembre del 2015 y 2014	<u><u>3,576,643</u></u>	<u><u>2,332,022</u></u>

Proyecto Barü

Es un proyecto de un total de 29 departamentos en cual constara de 7 pisos, está ubicado en el sector Bellavista, en la calle Carlos Montufar y el Monitor, la terminación del edificio está planificado para el primer trimestre del año 2017.

Proyecto Puenbo

Este proyecto esta ubicado en Puenbo, los accionista de la empresa todavía no han decido que se va a construir en el terreno.

Proyecto Whimper

Este proyecto está ubicado en la calle Whimper, de igual manera al anterior todavía no se ha tomado la decisión de que se va a construir en el terreno.

5.- CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cuentas por cobrar SRI	15,960	-
Cuentas por Cobrar empleados	1,000	-
Saldo al 31 de diciembre del 2015 y 2014	<u><u>16,960</u></u>	<u><u>-</u></u>



ALSANIECUADOR S.A.

6.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Credito Tributario Renta	49	2,755
Saldo al 31 de diciembre del 2015 y 2014	<u>49</u>	<u>2,755</u>

7.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
ACTIVOS		
Muebles y enseres	10,932	5,780
Maquinaria y Equipo	21,142	4,609
Equipo de computacion	2,401	-
Vehiculos	25,760	-
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013	<u>60,235</u>	<u>10,389</u>
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		
Muebles y enseres	1,406	442
Maquinaria y Equipo	2,126	385
Equipo de computacion	231	-
Vehiculos	3,864	-
Total	<u>7,627</u>	<u>827</u>
Total activo fijo 2015 y 2014	<u>52,608</u>	<u>9,562</u>



ALSANIECUADOR S.A.

8.- PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Retenciones del impuesto al valor agregado	322	4,422
Impuesto a la renta de la Compañía	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2015 y 2014	<u>322</u>	<u>4,422</u>

9.- PROVISIONES

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Pestamos IESS	313	758
IESS Fondo de reserva	-	-
Décimo tercer sueldo	-	533
Décimo cuarto sueldo	-	519
IESS Aportes patronal y personal	860	1,230
Participación de trabajadores en utilidades	4,439	3,284
Saldo al 31 de diciembre del 2015 y 2014	<u>5,611</u>	<u>5,566</u>

10.- PRESTAMOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre comprende:

Préstamo accionistas corto plazo

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Arquitecto Ivan Alvarez(1)		20,018
Saldo al 31 de diciembre del 2015 y 2014	<u>-</u>	<u>20,018</u>



ALSANIECUADOR S.A.

Préstamo accionistas largo plazo

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Arq. Ivan Alvarez	2,903,100	1,586,100
Arq. Katty Alvarez	122,918	
Lcda. Andrea Alvarez	125,714	
Saldo al 31 de diciembre del 2015 y 2014	<u>3,151,732</u>	<u>1,586,100</u>

11.- CONCILIACION TRIBUTARIA

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad antes de la participación de los trabajadores e impuesto a la renta	29,590	21,894
(-) Participación trabajadores	-4,439	-3,284
(+) Gastos no deducibles	8,091	8,337
= Base imponible antes de impuesto a la renta	<u>33,243</u>	<u>26,947</u>
22% impuesto a la renta	7,313	5,928
Anticipo del Impuesto a la Renta	12,573	-
Impuesto a la Renta causado	12,573	5,928
(-) Crédito tributario años anteriores	0	0
(-) Anticipo impuesto a la renta	-10,697	0
(-) Retenciones en la fuente año	-500	-1,876
(-) Exoneración y credito tributario Leyes Especiales	<u>-1,425</u>	<u>-879</u>
Saldo (a favor) por pagar del contribuyente	<u>-49</u>	<u>3,173</u>

12.- CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía al 31 de diciembre del 2015 es de US\$. 5.000.00 dividido en 500 acciones ordinarias de valor nominal de US\$. 10 dólares estadounidenses por cada acción.



ALSANIECUADOR S.A.

Al 31 de diciembre del año 2015 la nómina de accionistas es la siguiente:

N°	ACCIONISTA	TOTAL	PORCENTAJE
1	ALVAREZ ARREGUI ANDREA NICOLE	1,000.00	20.00%
2	ALVAREZ ARREGUI SARA KATHERINE	1,000.00	20.00%
3	ALVAREZ BRAVO IVAN FERNANDO	3,000.00	60.00%
		5,000.00	100.00%

13.- 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.

14.- EVENTOS SUBSECUENTES

En el año 2015 el país se ve afectado por la caída del precio del petróleo de un promedio de 100,00 a 30,00 dólares, uno de los sectores más afectados por este acontecimiento mundial; además de las medidas tomadas por el gobierno nacional de imponer salvaguardas a ciertos productos para enfrentar la crisis es el sector de la construcción, que ha disminuido sus ventas alrededor de un 80%.

ARQ. IVAN FERNANDO ALVAREZ B.
GERENTE

ING. JORGE DARIO HERRERA G.
CONTADOR