



ALSANIECUADOR S.A.

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



ALSANIECUADOR S.A.

CONTENIDO:

Páginas:

Notas a los estados financieros

3 - 11

Abreviaturas:

NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	Normas Internacionales de Auditoria
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
FV	Valor Razonable
VNR	Valor Neto realizable
US \$	U.S. dólares

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 estados financieros de **ALSANIECUADOR S. A.**, han sido 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 aquellos activos financieros líquidos y depósitos 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:

ALSANIECUADOR S.A.

- 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.
- Los costos por préstamos que son los intereses y otros costos en los que la entidad incurre, que están relacionados con los fondos que ha tomado prestados y que sean directamente atribuibles a la adquisición o construcción del 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 reconocimiento 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 anticipo del impuesto a la renta, las retenciones en la fuente efectuadas 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 disgregación 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) Anticipo de Clientes

Los Anticipos de Clientes comprenden todo el efectivo recibido por clientes como abono a los departamentos del Edificio BARÜ tal y cual como consta en la promesa de compra venta, y serán liquidados al concluir la obra con la factura respectiva.

i) Impuestos

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% de las utilidades gravables.

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

ALSANIECUADOR S.A.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta causado.

En el año 2016 la empresa Alsaniecuador S.A, aplico la reforma del año 2010 ya que el cálculo del anticipo mínimo supero el impuesto a la renta causado.

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.

En el año 2016 la empresa Alsaniecuador S.A, no mantienen diferencias entre la base financiera y tributaria.

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 a la fecha del balance es del 14% 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.

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 cancelar la obligación y el monto se ha estimado confiablemente.

k) 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.

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.

l) Ingresos

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

ALSANIECUADOR S.A.
3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas Corrientes		
Banco 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>

4. INVENTARIOS

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Terrenos</u>		
Proyecto Barü	3,246,401	1,330,835
Proyecto Puenbo	686,309	684,885
Proyecto Whimper	<u>1,574,824</u>	<u>1,560,923</u>
	5,507,534	3,576,643

Proyecto Barü

Es un proyecto de departamentos 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 semestre del año 2017, a la fecha del balance el avance de obra corresponde aproximadamente a un 80%.

Proyecto Puenbo

Este proyecto está ubicado en Puenbo, los accionista de la empresa todavía no han decido que se va a construir en el terreno, los incrementos en el inventario corresponden al pago de impuestos y contribuciones.

Proyecto Whimper

Este proyecto está ubicado en la calle Whimper y Diego de Almagro, está planificado la construcción de departamentos cuando la compañía cuente con el flujo mediante preventas y pueda cubrir el punto de equilibrio, los incrementos en el año 2016 corresponden al pago de impuestos, contribuciones, planos y diseños.

ALSANIECUADOR S.A.
5. PAGADOS POR ANTICIPADO

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>PAGADOS POR ANTICIPADO</u>		
Anticipo Proveedores	26,140	-
	<u>26,140</u>	<u>-</u>

Corresponde a pagos anticipados a proveedores del proyecto Barü.

6. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVOS		
Muebles y enseres	10,932	10,932
Maquinaria y Equipo	21,142	21,142
Equipo de computacion	2,401	2,401
Vehiculos	25,760	25,760
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>60,235</u>	<u>60,235</u>
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		
Muebles y enseres	2,499	1,406
Maquinaria y Equipo	4,240	2,126
Equipo de computacion	1,032	231
Vehiculos	9,016	3,864
Total	<u>16,787</u>	<u>7,627</u>
Total activo fijo 2016 y 2015	<u>43,448</u>	<u>52,608</u>

ALSANIECUADOR S.A.

7. PRESTAMO BANCARIO

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pestamos Bancario (Produbanco) (*)	150,000	-
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>150,000</u>	<u>-</u>

(*) El préstamo se realizó para un periodo de tres meses con una sola cuota en el Banco Produbanco.

8. PRESTAMOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre comprende:

Préstamo accionistas corto plazo

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Arquitecto Ivan Alvarez	3,775,100	-
Arq. Katty Alvarez	157,918	
Lcda. Andrea Alvarez	165,714	
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>4,098,732</u>	<u>-</u>

Préstamo accionistas largo plazo

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Arq. Ivan Alvarez	-	2,903,100
Arq. Katty Alvarez	-	122,918
Lcda. Andrea Alvarez	-	125,714
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>-</u>	<u>3,151,732</u>

ALSANIECUADOR S.A.

La tasa de interés correspondiente a los préstamos accionistas es del 3%.

9. PRESTAMOS TERCEROS

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Alvarez Bravo Mauricio Alfredo	200,000	-
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>200,000</u>	<u>-</u>

La tasa de interés correspondiente a los préstamos terceros es del 5%.

10. CONCILIACION TRIBUTARIA

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de la participación de los trabajadores e impuesto a la renta	-1,210	29,590
(-) Participación trabajadores	0	-4,439
(+) Gastos no deducibles	26,753	8,091
(-) Deducciones Especiales	-779	
= Utilidad grabable	<u>24,764</u>	<u>33,243</u>
22% impuesto a la renta	5,448	7,313
Anticipo del Impuesto a la Renta	16,305	12,573
Impuesto a la Renta causado	16,305	12,573
(-) Crédito tributario años anteriores	-48.66	0
(-) Anticipo impuesto a la renta	-15,805	-10,697
(-) Retenciones en la fuente año	-43	-500
(-) Exoneración y credito tributario Leyes Especiales	0	-1,425
Impuesto a la Renta por Pagar/ Credito Tributario	<u>408</u>	<u>-49</u>

ALSANIECUADOR S.A.

11. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 es de US\$. 5.000.00 dividido en 500 acciones ordinarias de valor nominal de US\$. 10 dólares estadounidenses por cada acción.

Al 31 de diciembre del año 2016 la nómina de accionistas es la siguiente:

Nº	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 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 absorber pérdidas.

14.- EVENTOS SUBSECUENTES

A partir del año 2015 los precios del petróleo cayeron drásticamente bajando el precio del barril de un promedio de \$100,00 a alrededor de \$30,00 a \$40,00 dólares, afectando a nuestro país ya que la principal fuente de ingresos es la exportación de petróleo. A raíz de este acontecimiento se han tomado medidas por parte del gobierno nacional imponiendo salvaguardas a ciertos productos de importación de entre el 15% y 45%.

El 30 de diciembre del año 2016 se publicó la "Ley orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos", con la cual, además de establecerse obligaciones para entes involucrados en transferencias de inmuebles, sobre la actualización de catastros y avalúos de predios, se incluye el **IMPUESTO SOBRE EL VALOR ESPECULATIVO DEL SUELO EN LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES**, con el cual se pretende gravar la ganancia extraordinaria en la transferencia de bienes inmuebles. Esta ley fue anunciada en los primeros meses del año 2016 desde entonces el sector de la construcción ha tenido un decrecimiento significativo en ventas a nivel nacional afectando la economía del país.



ARQ. IVAN FERNANDO ALVAREZ B.
GERENTE



ING. JORGE DARIO HERRERA G.
CONTADOR