



ALSANIECUADOR S.A.

**ALSANIECUADOR S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2017**



ALVAREZ
BRAVO
CONSTRUCTORES

ALSANIECUADOR S.A.

CONTENIDO:

Páginas:

Notas a los estados financieros

3 - 14

Abreviaturas:

NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
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 constituida 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.

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 a partir del 2017, con las instrucciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

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 disagregación 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>Item</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 al inventario para la venta 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.

Reformas Impuesto a la renta

De acuerdo con el artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los

ALSANIECUADOR S.A.

establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible. Para el ejercicio económico 2018 la tarifa del impuesto a la renta será del 25%.

La tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación igual o superior al 50% del capital social.

Cuando la participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000536 del 28 de diciembre de 2016, se expiden las normas que establecen las condiciones, plazos y las excepciones para informar la composición societaria, y aprobar el "Anexo de Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores", en donde indica que, de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, si el sujeto obligado no presenta el anexo previo a la declaración de impuesto a la renta aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible. Asimismo, si el sujeto obligado reporta la información de manera incompleta e inexacta, aplicará la tarifa del 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación no reportada.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecerán en el Reglamento de la Ley. El aumento de capital debe inscribirse en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

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 2017 la empresa Alsaniecuador S.A, no mantienen diferencias entre la base financiera y tributaria.

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. 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.

ALSANIECUADOR S.A.

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.

m) Gastos

Se registran en base a lo devengado.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas Corrientes		
Banco Produbanco S.A.	58,395	17,886
Caja	400	400
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>58,795</u>	<u>18,286</u>

4. CUENTAS POR COBAR

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por Cobrar	7500	0
Cuentas por Cobrar Alvarezconst (*)	332,694	-
Otras Cuentas por Cobrar	8,842	293
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>349,036</u>	<u>293</u>

ALSANIECUADOR S.A.

(*) Este rubro se presenta debido a que ALSANIECUADOR S.A. vende departamentos al señor José Modesto Ponce Tobar por US\$ 715,002.00 y a la señora Ana María Ponce Tobar por US\$ 565,474.00. Estas cuentas por cobrar que ALSANIECUADOR S.A. mantenía fueron subrogadas por ALVAREZCONST S.A cuando la empresa Alvarezconst realizo la compra de un terreno al señor José Ponce y Ana Ponce.

Adicionalmente esta cuenta también contiene subrogaciones de anticipo de clientes y otras cuentas por pagar. El movimiento durante el año 2017 fue el siguiente:

Saldo inicial	-
Subrogación de cuentas por cobrar señores Ponce	1.280.476
Subrogación de anticipos señor Pablo Chauvin	(44.328)
Subrogación de anticipos señor Vicente Chauvin	(47.454)
Subrogación de cuenta por pagar señor Andres Álvarez	(80.000)
Subrogación de cuenta por pagar señor Mauricio Alvarez	(300.000)
Subrogación de cuentas por pagar señor Ivan Alvarez	(426.000)
Movimiento en efectivo	(50.000)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	332.694

5. INVENTARIOS

Inventario en Proceso:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Terrenos</u>		
Proyecto Barù	-	3,246,401
Proyecto Puumbo	734,797	686,309
Proyecto Whimper	1,684,080	1,574,824
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	2,418,877	5,507,534

Proyecto Barù

Es un proyecto de departamentos de 7 pisos, está ubicado en el sector Bellavista, en la calle Carlos Montufar y el Monitor, a la fecha del balance la obra ya concluyó razón por la cual ya no se refleja en el inventario en proceso.

Proyecto Puumbo

Este proyecto está ubicado en Puumbo, para el año 2018 los accionista de la empresa han decidido construir un conjunto habitacional denominado Portal de Puumbo y conformado por 22 casas, los incrementos en el inventario corresponden al pago de impuestos, arreglos del terreno e intereses a los socios por préstamos para la compra del terreno.

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 de efectivo necesario para cubrir el punto de equilibrio, los incrementos en el año 2017 corresponden al pago de impuestos, contribuciones, planos y diseños,.

ALSANIECUADOR S.A.
Inventario de Productos terminados:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Detalle</u>		
Edificio Barü	<u>3,112,368.08</u>	<u>-</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	3,112,368.08	-

El Inventario corresponde a los siguientes departamentos del edificio BARÜ.

Departamento	INVENTARIO FINAL
A1	155,505.77
B1	143,607.95
A2	193,776.73
B2	156,598.16
C2	100,901.03
E2	125,435.00
B3	162,471.52
C3	94,195.95
D3	111,592.67
A4	184,156.12
B4	154,498.63
D4	112,615.86
B5	155,468.66
D5	113,240.40
A6	186,016.46
C6	106,700.09
D6	111,672.40
E6	110,956.57
A7	265,398.98
B7	277,571.85
PARQUEADERO 11	20,370.73
PARQUEADERO 18	16,995.54
PARQUEADERO 19	18,457.23
PARQUEADERO 20	17,779.54
PARQUEADERO 46	16,384.28
	<u>3,112,368.08</u>

ALSANIECUADOR S.A.
Edificio Barü

En el año 2017 se terminó la construcción del proyecto BARÜ; por lo que en el mismo año se transfiere la cuenta del Inventario de Productos en Proceso al Inventario de Productos terminados.

6. PAGADOS POR ANTICIPADO

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>PAGADOS POR ANTICIPADO</u>		
Anticipo Proveedores	2,773	26,140
Total activo fijo 2017 y 2016	<u>2,773</u>	<u>26,140</u>

Corresponde a pagos anticipados a proveedores por la prestación de bienes y servicios.

7. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ACTIVOS		
Muebles y enseres	10,932	10,932
Maquinaria y Equipo	21,142	21,142
Equipo de computacion	2,401	2,401
Vehiculos	49,760	25,760
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>84,235</u>	<u>60,235</u>
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		
Muebles y enseres	3,592	2,499
Maquinaria y Equipo	6,354	4,240
Equipo de computacion	1,832	1,032
Vehiculos	16,643	9,016
Total	<u>28,421</u>	<u>16,787</u>
Total activo fijo 2017 y 2016	<u>55,814</u>	<u>43,448</u>

ALSANIECUADOR S.A.
8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores Nacionales	51874.45	18503,19
Cuentas por Pagar AT Constructores	64,800	-
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>116,674</u>	<u>18,503</u>

9. PRESTAMO BANCARIO

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Prestamos Bancario (Produbanco) (*)	112,350	150,000
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>112,350</u>	<u>150,000</u>

(*) El préstamo se realizó para un periodo de 11 meses en el Banco Produbanco.

10. ANTICIPO CLIENTES

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anticipo Clientes	1,090,849	646,070
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>1,090,849</u>	<u>646,070</u>

El anticipo clientes comprende los siguientes clientes:

ALSANIECUADOR S.A.

Cliente	Valor
Acosta Chicango Oscar Iván	366,126
Toapanta Valencia Mónica	153,112
Rodríguez Moreno Felipe Andrés	185,183
Estevez Herrera Jorge Rodrigo	40,000
Raub Nicolas Daniel	186,800
Montalvo Padrón María Andrea	9,000
Ruiz Brito Cesar Alejandro	69,522
López Jurado Tulio	5,000
Romero Mojica Luis Fernando	22,500
Avilés Burbano María Teresa	53,606
	1,090,849

11. PRESTAMOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre comprende:

Préstamo accionistas corto plazo

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arquitecto Ivan Alvarez	3,379,100	3,775,100
Arq. Katty Alvarez	162,918	157,918
Lcda. Andrea Alvarez	174,714	165,714
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>3,716,732</u>	<u>4,098,732</u>

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

ALSANIECUADOR S.A.
12. PRESTAMOS TERCEROS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Alvarez Bravo Mauricio Alfredo	-	200,000
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>-</u>	<u>200,000</u>

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

13. CONCILIACION TRIBUTARIA

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de la participación de los trabajadores e impuesto a la renta	494,334	-1,210
(-) Participación trabajadores	-74,150	0
(+) Gastos no deducibles	7,964	26,753
(-) Deducciones Especiales	0	-779
= Utilidad grabable	<u>428,148</u>	<u>24,764</u>
22% impuesto a la renta	94,192	5,448
Anticipo del Impuesto a la Renta	218	16,305
Impuesto a la Renta causado	94,192	16,305
(-) Crédito tributario años anteriores	0	-48.66
(-) Anticipo impuesto a la renta	-218	-15,805
(-) Retenciones en la fuente año	0	-43
(-) Exoneración y credito tributario Leyes Especiales	-17,115	0
Impuesto a la Renta por Pagar	<u>76,859</u>	<u>408</u>

ALSANIECUADOR S.A.

14. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 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 2017 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%

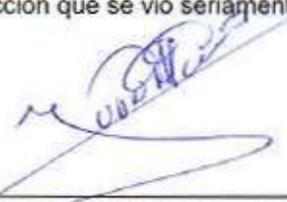
15. RESERVA LEGAL

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.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

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.

En febrero 4 del 2018 el gobierno llamo al pueblo ecuatoriano a una consulta popular, dentro de la misma se incluyó la pregunta No 6 dirigida a consultar si la ciudadanía está de acuerdo con que se derogue la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos, conocida como "Ley de Plusvalía". Esta pregunta fue aprobada y la Asamblea Ecuatoriana procedió a derogar la misma en marzo del 2018. En base al resultado de la consulta y la derogatoria de la ley se espera la reactivación del sector de la construcción que se vio seriamente afectado por dicha ley impactando la situación económica del país.



 ARQ. IVAN FERNANDO ALVAREZ B.
GERENTE



 ING. JORGE DARIO HERRERA G.
CONTADOR