



ALSANIECUADOR S.A.

**ALSANIECUADOR S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2018**



ALSANIECUADOR S.A.

CONTENIDO:

Páginas:

Notas a los estados financieros

3 - 19

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. INFORMACION GENERAL

ALSANIECUADOR S.A., fue constituida 15 de noviembre 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 emprender en la actividad inmobiliaria, compraventa de bienes raíces y especialmente desarrollar e incrementar el área de la construcción y la venta de bienes inmuebles en general, así como desarrollar diversas actividades comerciales.

2. ANTECEDENTES

La Superintendencia de Compañías, según disposición emitida en La resolución 06.Q.ICI.004, del 21 de agosto de 2006, estableció que "las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF", sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

3. BASES DE PREPARACION

Los estados financieros de ALSANIECUADOR S.A., han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la International Accounting Standards Board (IASB) las que han sido adoptadas en Ecuador por la Superintendencia de Compañías, según disposición emitida en la resolución 06.Q.ICI.Q04, del 21 de agosto de 2006, estableció que "las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF", sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

a) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros de ALSANIECUADOR S.A. están expresados en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional) representada en Dólares (USD). El dólar es la unidad monetaria de la República del Ecuador. La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda en curso legal.

b) Responsabilidad de la información y Estimaciones Realizadas

La información que presenta los Estados financieros de ALSANIECUADOR S.A. es responsabilidad de la administración de la Compañía, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF. Las estimaciones y supuestos son revisados de manera periódica. Los resultados de las revisiones de estimaciones contables son reconocidos en el periodo en que estos hayan sido revisados y cualquier otro periodo que estos afecten.

Las estimaciones relevantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos se relacionan con la estimación de la vida útil y el valor residual de los activos; la determinación de la provisión para cuentas incobrables; la determinación para provisión para la obsolescencia de inventarios; la evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos; la recuperabilidad de los impuestos diferidos y la amortización de los intangibles.

ALSANIECUADOR S.A.

4. CLASIFICACION DE LOS SALDO CORRIENTES Y NO CORRIENTES

En el estado de situación financiera de ALSANIECUADOR S.A, los activos son clasificados como corrientes cuando: se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación; se mantiene el activo principalmente con fines de negociación; se espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa; o el activo es efectivo o equivalente de efectivo sin ningún tipo de restricción.

La Compañía clasifica un pasivo como corriente cuando: espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación; mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar; el pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa; o la Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

5. SEGMENTOS OPERACIONALES

Los segmentos operacionales están definidos como los componentes de una Compañía sobre la cual la información de los estados financieros está disponible y es evaluada permanentemente por La Administración, quien toma las decisiones sobre la asignación de los recursos y evaluación del desempeño. La Compañía opera con un segmento único.

6. GESTIÓN DEL RIESGO

Las actividades de ALSANIECUADOR S.A, están expuestas a diversos riesgos como se describe a continuación:

6.1. Riesgos Operacionales

a. Riesgos de litigios

A la presente fecha, ALSANIECUADOR S.A no tiene litigios importantes.

Como toda empresa, ALSANIECUADOR S.A, puede ser parte de un conflicto, sin embargo tanto las políticas comerciales y laborales se enmarcan dentro de un estricto cumplimiento de las leyes por lo tanto este riesgo es bajo.

b. Riesgos asociados a contratos con clientes y/o proveedores

La empresa ALSANIECUADOR S.A, cuenta con una vasta experiencia en la construcción y venta de bienes inmuebles; sin embargo en los últimos 3 años por motivo del decrecimiento en el sector de la construcción no se ha tenido actividad comercial por lo tanto los riesgos con esta categoría también son mínimos.

6.2. Riesgo País

ALSANIECUADOR S.A, tiene presencia en el mercado nacional. En consecuencia, su negocio, condición financiera y resultados operacionales dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del país. Eventuales cambios adversos en tales condiciones podrían causar un efecto

ALSANIECUADOR S.A.

negativo en el negocio y resultados operacionales de la empresa, tal como ha ocurrido en los últimos tres años.

7. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS 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) 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, incluyendo depósitos a plazo.

b) 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.

Al reconocer inicialmente una cuenta por cobrar, se mide al precio de la transacción excepto si el acuerdo constituye, en efecto, una transacción de financiación. Al final de cada periodo sobre el que se informa, se evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de los activos financieros que se midan al costo o al costo amortizado. Cuando exista evidencia objetiva de deterioro del valor, la entidad reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

c) 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.
- 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.

ALSANIECUADOR S.A.

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.

d) Activos por impuestos corrientes

Comprende el anticipo del impuesto a la renta, las retenciones en la fuente efectuadas por clientes.

e) 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 periodo 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.

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

ALSANIECUADOR S.A.

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.

f) Activos por Impuestos Diferidos

Se reconocerá un activo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las que cargar esas diferencias temporarias deducibles.

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.

Corresponde principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como de obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales excepto las cuentas por pagar a proveedores que se registran a su valor razonable utilizando el método del interés implícito para las cuentas a largo plazo.

h) Impuesto a la renta y diferidos

El gasto por impuesto a la renta del ejercicio comprende el impuesto a la renta causado corriente y el impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso, el impuesto también se reconoce en el patrimonio (a través del Estado de Otros Resultados Integrales). El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigentes a la fecha del estado de situación financiera.

Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos se registran de acuerdo con las normas establecidas en NIC 12 "Impuesto a las ganancias".

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo al método del balance, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus bases contables. El impuesto diferido se determina utilizando las tasas de impuestos (y leyes) aprobadas a la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

i) 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.

ALSANIECUADOR S.A.

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.

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) Reconocimiento de Ingresos de las actividades Ordinarias

A partir del año 2018 para el reconocimiento de los Ingresos se toma en consideración lo establecido en la NIIF 15 (Ingresos procedentes de contratos con clientes).

A partir de la entrada en vigor de la NIIF 15 los contratos suscritos con clientes deberán ser analizados en detalle siguiendo un nuevo modelo que comprende cinco fases:

- Identificación del contrato.
- Identificación de las diferentes obligaciones de desempeño.
- Determinación del precio de la transacción.
- Asignación del precio de la transacción a cada una de las obligaciones de desempeño.
- Reconocer los ingresos en el momento en que se satisfacen las obligaciones de desempeño.

m) Gastos de Operación

Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre la base del devengado.

ALSANIECUADOR S.A.

n) Evaluación del efecto de la NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9 Instrumentos financieros establece los requerimientos para reconocer y medir activos financieros, pasivos financieros y algunos contratos para comprar o vender partidas no financieras. Los principales cambios que incorpora esta norma son los siguientes:

- Un modelo para clasificar activos financieros;
- Un modelo para designar pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, que requiere, el reconocimiento en el otro resultado integral;
- Un único modelo de deterioro para activos financieros basado en pérdidas crediticias esperadas, que requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas cuando el activo financiero es reconocido inicialmente, y que reconozca las pérdidas esperadas para toda la vida del activo financiero cuando el riesgo de crédito se haya incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial; y,
- Un modelo de contabilidad de coberturas que alinea más estrechamente el tratamiento contable con las actividades de gestión de riesgos de la entidad.

El principal cambio en las políticas contables de la Compañía con respecto a la adopción de la NIIF 9 "Instrumentos Financieros" a partir del 1 de enero 2018, se presenta en:

- a) La nueva clasificación de los activos financieros; y,
- b) La aplicación del cálculo de deterioro bajo el modelo de pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida de los documentos y cuentas por cobrar que no tienen un componente de financiación significativo.

Para adoptar la NIIF 9, la Compañía optó por la solución práctica y no re-expresó la información comparativa de los periodos anteriores, por lo que decidió que de existir ajustes derivados de la adopción de esta norma se reconozcan en patrimonio - resultados acumulados y se reflejan en el estado de cambios en el patrimonio.

De la evaluación de esta norma la Compañía concluyó lo siguiente:

Efecto	1-ene-2018	31-dic-2018		
Clasificación de los activos financieros	La Compañía mantenía básicamente como activos financieros lo siguiente:	La Compañía mantenía básicamente como activos financieros lo siguiente:		
	Efectivo en caja y bancos	58.795,29	Efectivo en caja y bancos	381.637,12
	Cuentas por cobrar clientes	7.500	Cuentas por cobrar clientes	106.173,99
	Cuentas por cobrar relacionada	332.694,46	Préstamos a empleados	680,00
	Cuentas por cobrar SRI	8.841,79	Otras cuentas por cobrar empleados	22,16
		Otras cuentas por cobrar	177,71	

ALSANIECUADOR S.A.

	<p>De revisar los saldos todos corresponden a activos originalmente clasificados como mantenidos hasta el vencimiento, y cuya medición bajo NIC 39 era el costo amortizado, medición que bajo la NIIF 9 no se ha modificado.</p> <p>No obstante, estos activos deben ser considerados como activos financieros a costo amortizado.</p>	<p>De revisar los saldos todos corresponden a activos originalmente clasificados como mantenidos hasta el vencimiento, y cuya medición bajo NIC 39 era el costo amortizado, medición que bajo la NIIF 9 no se ha modificado.</p> <p>No obstante, estos activos deben ser considerados como activos financieros a costo amortizado.</p>
Clasificación de los pasivos financieros	<p>Los pasivos financieros son sustancialmente pasivos que se mantenían al costo amortizado, medición no cambiada por la NIIF 9.</p> <p>Los pasivos con proveedores y otras cuentas por pagar constituyen pasivos a corto plazo que no incluyen operaciones de financiamiento por lo que son pagaderas a 15 días plazo, por lo cual no se descuentan puesto que el costo amortizado es similar al valor registrado.</p> <p>Los pasivos con instituciones financieras se registran al costo amortizado a una tasa de interés efectivo, sin que existan cambios bajo NIIF 9.</p> <p>Basado en lo anterior no existieron cambios de clasificación ni medición.</p>	<p>Los pasivos financieros son sustancialmente pasivos que se mantenían al costo amortizado, medición no cambiada por la NIIF 9.</p> <p>Los pasivos con proveedores y otras cuentas por pagar constituyen pasivos a corto plazo que no incluyen operaciones de financiamiento por lo que son pagaderas a 15 días plazo, por lo cual no se descuentan puesto que el costo amortizado es similar al valor registrado.</p> <p>Los pasivos con instituciones financieras se registran al costo amortizado a una tasa de interés efectivo, sin que existan cambios bajo NIIF 9.</p> <p>Basado en lo anterior no existieron cambios de clasificación ni medición.</p>
Provisión por deterioro método de pérdidas esperadas	<p>De revisar esto saldos observamos lo siguiente:</p> <p>a) El saldo por cobrar a clientes corresponde a un valor pendiente de cobro que se recaudó en el mes de enero de 2018 por lo cual se considera que el riesgo de crédito a la fecha era bajo por lo que no se generó provisión de pérdida esperada considerando que la</p>	<p>De revisar esto saldos observamos lo siguiente:</p> <p>a) El saldo por cobrar a clientes corresponde a un valor pendiente de cobro por la generación del registro de una provisión de ingresos de acuerdo a la NIIF 15, por lo tanto el saldo pendiente de cobro no tiene riesgo de crédito el cual se debe medir cuando se facture el valor pendiente y</p>

ALSANIECUADOR S.A.

	<p>tasa de default para los créditos de riesgo bajo de acuerdo a Standard & Poors a dicha fecha es en promedio menor al 0,5%, lo cual genera una provisión inmaterial (enfoque simplificado).</p> <p>b) El saldo de cuentas por cobrar a la relacionada comprendía un saldo por compensación que fue cancelado en el año 2018, adicionalmente se cuenta con el respaldo del grupo ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES para la recaudación de estos fondos por lo que el riesgo de crédito es bajo, razón por la cual no se reconoció provisión (enfoque general).</p> <p>c) El saldo por cobrar al SRI fue recuperado mediante nota de crédito sin que exista riesgo crediticio por lo que tampoco se generó provisión</p> <p>Adicionalmente, la Compañía no tiene históricamente cartera que haya sido dada de baja o que haya tenido problemas de recupero puesto que no es política dar crédito directo sino a través de instituciones financieras; por lo que por lo general los inmuebles se entregan cuando se ha recibido la totalidad del pago. Por lo tanto la estimación bajo pérdidas esperadas es de riesgo bajo ya que no se espera la existencia de pérdidas.</p>	<p>considerar la estimación de pérdida aunque la Compañía no tiene antecedente al respecto.</p> <p>b) El saldo de cuentas por cobrar empleados corresponde a créditos otorgados los cuales han laborado por más de cinco años en la compañía o en otras relacionadas por lo que si no cancelaran los rubros se encuentra mitigado con el pago posible de su liquidación por lo cual el riesgo de crédito es bajo de la evaluación individual a cada uno de ellos. (enfoque general).</p> <p>c) El saldo de otras cuentas por cobrar es con contratistas, por lo que los valores a recuperar son bajos y fácilmente compensables al utilizar sus servicios siendo el riesgo de crédito con ellos bajo por lo cual no se determinó la necesidad de provisión por deterioro. (enfoque general).</p> <p>La estimación bajo pérdidas esperadas es de riesgo bajo ya que no se espera la existencia de pérdidas, por lo cual no hubieron ajustes que correr por adopción de la NIIF 9</p>
--	---	---

ALSANIECUADOR S.A.

o) Evaluación del efecto de la NIIF 15

1.- La administración considerando lo dispuesto en la NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes ha determinado que los anticipos tienen el siguiente comportamiento basados en lo dispuesto en los párrafos 60 a 65 de la parte B:

- Los anticipos recibidos cuando los inmuebles están totalmente contruidos no constituyen un componente de financiación ya que los mismos representan más bien la separación de un inmueble terminado, para la compra posterior; puesto que cuando está construido al 100% el inmueble es claramente demostrable que el flujo provisto del prominente comprador ya no financia la construcción de su vivienda.
- Los anticipos recibidos durante el tiempo en el cual se construyen los inmuebles es clara la financiación por el apalancamiento que se genera en la recepción de estos fondos para la construcción del inmueble, sin embargo, el financiamiento se calculó hasta la fecha en que el inmueble está listo para la venta, momento hasta el cual de acuerdo a la NIC 23 de Costos por Préstamos dicho valor es capitalizado por lo tanto forma parte del costo del inmueble directamente asociado.

Con esto la Compañía registra a la venta de cada inmueble un costo mayor y un ingreso por financiamiento.

De revisar el efecto neto se determina que es inmaterial para los estados financieros tomados en su conjunto.

A continuación la base normativa comentada:

Referente a los anticipos la NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos Parte B

Existencia de un componente de financiación significativo en el contrato (párrafos 60 a 65)

FC229 Algunos contratos con clientes incluyen un componente de financiación. El componente de financiación puede ser explícitamente identificado en el contrato o puede estar implícito por los términos de los pagos contractuales del contrato. Un contrato que tiene un componente de financiación incluye, conceptualmente, dos transacciones—una por la venta y una por la financiación. Los consejos decidieron requerir que una entidad ajuste el importe de la contraprestación acordado por los efectos de los componentes de financiación si esos componentes de financiación son significativos, por las razones siguientes:

a. No reconocer un componente de financiación podría representar erróneamente los ingresos de actividades ordinarias de un contrato. Por ejemplo, si un cliente paga al final, ignorar el componente de financiación del contrato daría lugar al reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias totales en el momento de la transferencia del bien o servicio, a pesar del hecho de que la entidad está proporcionando un servicio de financiación al cliente.

b. En algunos contratos, las entidades (o clientes) consideran el calendario de los flujos de efectivo de un contrato. Por consiguiente, la identificación de un componente de financiación significativo reconoce una característica económica importante del contrato, que es que el contrato incluye un acuerdo de financiación, así como la transferencia de bienes o servicios. Un contrato en el cual el cliente paga por un bien o servicio cuando recibe la transferencia de ese bien o servicio puede ser significativamente distinto de otro en el cual el cliente paga antes o después de transferirse el bien o servicio, con el fin de proporcionar o recibir un beneficio financiero.

ALSANIECUADOR S.A.

2.- La administración considerando que los clientes que pagan anticipos por promesas de compra-venta efectuadas cuando la construcción está en planos o en proceso de construcción, son en realidad una alianza estratégica considerando que ellos obtienen un precio más conveniente por el inmueble que si lo compraran cuando están terminados y por otra parte la Compañía obtiene el beneficio de un apalancamiento más económico que el endeudamiento financiero por lo tanto se consideró una tasa de interés anual del 3% como se hace cuando los socios de la Compañía proporcionan fondos.

3.- La NIIF 15 incluye disposiciones transitorias que le permiten a una entidad:

a) Seguir un enfoque de aplicación retroactiva, de acuerdo con los requerimientos de la NIC 8 (con la opción de utilizar determinadas simplificaciones contenidas en la NIIF 15); o

b) Seguir el "enfoque del efecto acumulado", reconociendo las consecuencias de la aplicación inicial de esta Norma en la fecha de la aplicación inicial por parte de la entidad (en el caso de la Compañía, la fecha de aplicación inicial fue el 1 de enero de 2018).

De acuerdo con la guía de transición, la NIIF 15 solo se ha aplicado a contratos que están incompletos al 1 de enero de 2018.

La Compañía ha seguido la disposición indicada en el literal b) anterior, por lo cual aplicó la Norma con el efecto acumulado, es decir, reconociendo las consecuencias de la aplicación inicial de esta norma en la fecha de la aplicación inicial esto es al 1 de enero de 2018, y registrando el efecto resultante en el saldo del patrimonio al comienzo del año comparativo.

No obstante, debido al análisis descrito que determina que los ajustes fueron inmatrimales, se decidió no generar ajustes por la adopción de la NIIF 15 dentro de los estados financieros de la Compañía al 1 de enero de 2018 y al 31 de diciembre de 2018."

8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo		
Caja	400	400
Banco Produbanco S.A.	4,241	58,395
Banco Internacional	376,996	-
Saldo al 31 de diciembre del 2018 y 2017	<u>381,637</u>	<u>58,795</u>

ALSANIECUADOR S.A.
9. CUENTAS POR COBAR

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por Cobrar (*)	106174	7500
Cuentas por Cobrar Alvarezconst	-	332,694
Prestamos Empleados	680	-
Otras Cuentas por Cobrar empleados	22	-
Otras Cuentas por Cobrar	178	8,842
Saldo al 31 de diciembre del 2018 y 2017	<u>107,054</u>	<u>349,036</u>

(*) El saldo se presenta debido a que ALSANIECUADOR S.A. reconoció ingreso por el Departamento D3 del Edificio Barú el cual fue entregado en el año 2018; sin embargo al 31 de diciembre del 2018 está pendiente de facturarse.

10. INVENTARIOS
Inventario en Proceso:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Terrenos</u>		
Proyecto Portal de Puenbo	919,912	-
Proyecto Puenbo	490,620	734,797
Proyecto Whimper	1,742,420	1,684,080
Saldo al 31 de diciembre del 2018 y 2017	<u>3,152,952</u>	<u>2,418,877</u>

Proyecto Portal de Puenbo

Es un proyecto donde se está realizando un conjunto de 22 casas ubicado en el sector de Puenbo en la calle 24 de mayo.

Proyecto Puenbo

Este proyecto está ubicado en Puenbo, en el año 2018 se dividió este proyectos en dos; ya que los accionistas de la empresa decidieron realizarlo en dos etapas; por lo que en el mes de mayo del 2018 se da inicio el proyecto Portal de Puenbo.

Proyecto Whimper

Este proyecto está ubicado en la calle Whimper y Diego de Almagro, está planificado la construcción de departamentos una vez que la compañía termine el proyecto Portal de Puenbo y cuente con el flujo de efectivo necesario para cubrir el punto de equilibrio, los incrementos en el año 2018 corresponden al pago de impuestos, contribuciones, intereses, planos y diseños.

ALSANIECUADOR S.A.
Inventario de Productos terminados:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Detalle</u>		
Edificio Barú	1,464,439.68	3,112,368.08
Saldo al 31 de diciembre del 2018 y 2017	<u>1,464,439.68</u>	<u>3,112,368</u>

El inventario corresponde a los siguientes departamentos del edificio BARÚ.

Departamento	INVENTARIO FINAL AL 31-12-2018
B1	143,607.95
C2	100,901.03
E2	125,435.00
C3	94,195.95
A4	184,156.12
D5	113,240.40
C6	106,700.09
A7	265,398.98
B7	277,571.85
PARQUEADERO 18	16,995.54
PARQUEADERO 19	18,457.23
PARQUEADERO 20	17,779.54
	<u>1,464,439.68</u>

11. PAGADOS POR ANTICIPADO

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>PAGADOS POR ANTICIPADO</u>		
Anticipo Proveedores	28,455	2,773
Total anticipos 2018 y 2017	<u>28,455</u>	<u>2,773</u>

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

ALSANIECUADOR S.A.
12. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
ACTIVOS		
Muebles y enseres	10,932	10,932
Maquinaria y Equipo	24,867	21,142
Equipo de computacion	2,401	2,401
Vehiculos	49,760	49,760
Saldo al 31 de diciembre del 2018 y 2017	<u>87,960</u>	<u>84,235</u>
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		
Muebles y enseres	4,686	3,592
Maquinaria y Equipo	8,636	6,354
Equipo de computacion	2,401	1,832
Vehiculos	25,635	16,643
Total	<u>41,358</u>	<u>28,421</u>
Total activo fijo 2018 y 2017	<u>46,603</u>	<u>55,814</u>

13. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores Nacionales	5076	51874
Saldo al 31 de diciembre del 2018 y 2017	<u>5,076</u>	<u>51,874</u>

14. ANTICIPO CLIENTES

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipo Clientes	458,950	1,090,849
Saldo al 31 de diciembre del 2018 y 2017	<u>458,950</u>	<u>1,090,849</u>

ALSANIECUADOR S.A.

El anticipo de clientes comprende los siguientes:

PROYECTO BARÚ

DETALLE	NOMBRE	VALOR
SUITE C6	RAMOS MARIA ELENA	55,000.00
SUITE E2	PEREZ CRUEL ROSANNA DANIELA	20,000.00
		75,000.00

PROYECTO PORTAL DE PUEMBO

DETALLE	NOMBRE	VALOR
CASA A3	RUIZ BRITO CESAR ALEJANDRO	69,522.00
CASA B1	AVILA BRIONES MARIA ISABEL	31,897.00
CASA B2	AVILA BRIONES ANGIE VIOLETA	31,953.00
CASA B5	JIMENEZ FERNANDEZ LEONARDO ALFONSO	70,000.00
CASA B6	LOPEZ JURADO TULIO ENRIQUE	44,520.00
CASA C1	ORTIZ SERRANO ORLANDO	25,000.00
CASA C2	ARGUELLO BURBANO CESAR AUGUSTO	36,800.00
CASA C3	RIVADENEIRA ESPINOSA ANA CECILIA	38,725.00
CASA C4	BENAVIDES ROMO GLENDA MILENA	35,533.00
		383,950.00

TOTAL AL 31-12-2018 **458,950.00**

15. PRESTAMOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre comprende:

Préstamo accionistas

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arquitecto Ivan Alvarez	3,184,100	3,379,100
Arq. Katty Alvarez	162,918	162,918
Lcda. Andrea Alvarez	174,714	174,714
Saldo al 31 de diciembre del 2018 y 2017	<u>3,521,732</u>	<u>3,716,732</u>

La tasa de interés correspondiente a los préstamos accionistas es del 1.5 %.

ALSANIECUADOR S.A.
16. METODO DEL PASIVO BASADO EN EL BALANCE

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de la participación de los trabajadores e impuesto a la renta	435,019	494,334
(-) Participación trabajadores	-65,253	-74,150
(+) Ingresos no Gravados	-2,590	
(+) Gastos no deducibles por Dif. Permanentes	6,135	7,964
(-) Deducciones Especiales	-15,052	0
(+) Gastos no deducibles por Dif. Temporarias	2,759	0
= Utilidad grabable	<u>361,018</u>	<u>428,148</u>
Impuesto a la Renta Causado Corriente	90,255	94,192
Ingreso Imp. Renta Diferido	-690	
Total Impuesto a la renta del Ejercicio NIIF	89,565	94,192
Utilidad Después de Impuestos	280,202	325,991
<u>Liquidación del Impuesto a la Renta Causado Corriente</u>		
Impuesto a la Renta Causado Corriente	90,255	94,192
(-) Crédito tributario años anteriores	0	0
(-) Anticipo impuesto a la renta	-35,315	-218
(-) Retenciones en la fuente año	-96	0
(-) Exoneración y credito tributario Leyes Especiales	-23,134	-17,115
Impuesto a la Renta por Pagar	<u>31,708</u>	<u>76,860</u>

17. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 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 2018 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%

18. 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.

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de preparación de este informe 15 DE MARZO DEL 2019, no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.



ARQ. IVAN FERNANDO ALVAREZ B.
GERENTE



ING. JÓRGE DARÍO HERRERA G.
CONTADOR