

ALVALAG S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

(Expresado en dólares norteamericanos)

NOTA 1. OPERACIONES

ALVALAG S.A., fue constituida en el Distrito Metropolitano de Quito mediante Escritura Pública otorgada ante la Notaria Sexta del Cantón Quito, el 2 de julio del año 2015. Fue inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 10 de julio del año 2015 bajo el número de repertorio 32157, inscripción 3513 del libro de registros.

Con fecha 24 de julio de 2018 mediante resolución SCVS-IRQ-DRASD-SD-2018-00006378 expedida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros resuelve declarar INACTIVA a la compañía, luego con fecha 1 de marzo de 2019, la misma Superintendencia mediante resolución SCVS-IRQ-DRASD-SD-2019-00001864 dispone excluir y dejar sin efecto la inactividad de la compañía, facultando a la misma a continuar con las operaciones para las que fue constituida.

ALVALAG S.A., tiene por objeto social la actividad inmobiliaria. Para el cumplimiento del objeto social, podrá realizar toda clase de actos civiles, mercantiles, comerciales, industriales o de servicios y asesoría no prohibidos por las leyes. Podrá realizar la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por periodos largos, promoción de proyectos de construcción (promoción inmobiliaria) para su posterior explotación, es decir, para alquilar espacio en esos edificios; lotización y parcelación de propiedades inmobiliarias en lotes, sin mejora de los terrenos; actividades de agentes y corredores inmobiliarios; intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato; administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato. Podrá además brindar capacitación, asesoría, gestión empresarial y consultoría en todas las áreas del objeto social. Podrá realizar la producción de bienes, comercialización, almacenamiento, exportación, industrialización, explotación, distribución, investigación, investigación, promoción, capacitación, asesoramiento, intermediación, inversión, construcción, reciclaje, importación de toda clase de productos, aparatos, partes y piezas y artículos que se requieran para que la compañía pueda efectuar su objeto social. - Prestar los servicios necesarios para el cumplimiento de su objeto social de tal manera que nunca se tenga por insuficiente el presente objeto para realizar todas y cada una de las actividades que requiera para el cumplimiento del mismo, dentro de ellas la Administración, Limpieza, Mantenimiento y Reparación de edificios. En el mismo sentido podrá actuar como mandante o mandataria de personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras en líneas a fines del objeto social, abrir toda clase de cuentas corrientes, de ahorros,

inversiones sean comerciales o bancarias, otorgar o solicitar garantías bancarias. - La Compañía podrá participar en toda clase de licitaciones con el Estado ya sea sola o formando consorcios con compañías nacionales y/o extranjeras, o asociándose con compañías existentes o que se fueren a constituir. Igualmente, la compañía tiene facultad de participar con compañías del estado, conformando Compañías de economía mixta o de cualquier otra naturaleza. - Para que la compañía cumpla con su objeto social podrá establecer sucursales, oficinas, bodegas, talleres o cualquier establecimiento requerido por la Compañía para su mejor funcionamiento.

ENTORNO ECONÓMICO

La crisis fiscal causada por el elevado gasto corriente estatal y el servicio de la deuda externa contraída para mantener la burocracia y para financiar obras con sobreprecio y mal hechas, se agravó con el desplome del precio del petróleo. El Fondo Monetario Internacional pospuso el desembolso trimestral hasta que las autoridades absuelvan algunas observaciones. Se cerró el mercado de bonos ecuatorianos: el riesgo país se disparó sobre los 2000 puntos.

El Gobierno informó, en cadena nacional, las acciones para enfrentar la crisis fiscal. Anunció medidas pasajeras, que servirían para paliar el agravamiento de la crisis por el coronavirus, pero nada aportan para corregir el desequilibrio fiscal.

Era de esperar que se redujera el número de empleados públicos: el Gobierno heredó un alto número de empleados con contrato de plazo fijo, y bastaba dejar expirar los contratos de los empleados innecesarios. Pero no, más bien ratificó su compromiso con que los contribuyentes mantengamos a la burocracia improductiva. En su lugar, anunció una reducción de un año de los sueldos; solución pasajera, y de la que hay dudas de que sea viable.

Se esperaba que aprovechara los precios bajos del petróleo para poner fin al subsidio de la gasolina extra y quizá también del diésel. Pero evitó tomar una decisión sobre los combustibles.

Finalmente, había la posibilidad de que proponga el alza del IVA, como hizo el anterior gobierno con el terremoto de Manabí, que fue grave tragedia humana, pero de menor impacto económico. Pudo haber propuesto el alza por año y medio y disponer que el próximo gobernante tenga la opción de dejar el alza indefinidamente. Pero tampoco se hizo.

En su lugar propuso una nueva contribución a los automóviles (por una sola vez) de USD \$ 20,000 o más de avalúo, contribución que luce más impopular para los dueños de vehículos que el alza de la gasolina. También un aumento de la tasa de retención de impuesto a la renta de las empresas. Lo que logra es recaudar más temprano el impuesto, porque lo que adicional que retengan y paguen ahora las empresas, se resta de la suma que acompaña a la declaración de impuestos.

La propuesta central fue una fuerte reducción del gasto público: 800 millones en gasto corriente. Pero en su mayor parte, si no todo, sería el menor costo de la importación de combustibles, consecuencia de la baja de precio del petróleo.

Se promete bajar aún más la inversión pública, medida lamentable, aunque necesaria. La buena inversión pública mejora la vida de los ecuatorianos y estimula la producción.

Las medidas no convencieron a los tenedores de bonos, cuyo horizonte es 2022, cuando vencen bonos por 2000 millones. El riesgo país subió más a 2792 puntos. Aunque lo que más pesó fueron las perspectivas de la economía mundial: se insinúa una profunda recesión como consecuencia de las políticas para contener el coronavirus. En esas circunstancias, la frágil economía ecuatoriana no podrá recuperarse, aunque el Gobierno hiciera extraordinarios esfuerzos.

¿Por qué pasajeras las medidas? El FUT y la CONAIE están tras ganar poder político y se proponen aprovechar cualquier medida impopular, para tomarse las calles.

NOTA 2. RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES

Las políticas contables están basadas en la norma internacional de información financiera para pequeñas y medianas entidades, la cual requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento. Las políticas más importantes son las siguientes:

a) Período contable

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre del año 2019.

b) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) están implícitas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), también conocidas por sus siglas en inglés como (IFRS), International Financial Reporting Standard, que son unas normas contables adoptadas por el IASB, institución privada con sede en Londres. Constituyen los Estándares Internacionales o normas internacionales en el desarrollo de la actividad contable y suponen un Manual Contable, ya que en ellas se establecen los lineamientos para llevar la Contabilidad de la forma como es aceptable en el mundo.

c) Bases de Preparación

Los estados financieros son preparados en base a valor razonable para los activos y pasivos financieros. Otros activos y pasivos financieros y activos y pasivos no financieros se presentan al costo amortizado o al costo histórico.

Los estados financieros presentan cifras en dólares (US \$), la unidad monetaria de los Estados Unidos de América. La República del Ecuador dejó de emitir papel moneda propio y en su lugar, el dólar (US \$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal, desde el año 2000.

d) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, los equivalentes de efectivo incluyen depósitos a la vista, ahorro y depósitos a plazo en bancos, con vencimientos originales de doce meses o menos.

e) Valores de Inversión

Los valores de inversión se mantienen al costo. La Compañía evalúa, a cada fecha del estado de situación financiera, si existe una evidencia objetiva de deterioro en los valores de inversión. De existir alguna evidencia objetiva de deterioro para los activos financieros, la pérdida acumulada es rebajada del patrimonio y reconocida en el estado del resultado integral.

f) Cuentas por cobrar y Provisión para Cuentas Incobrables

Las cuentas por cobrar están registradas a su valor principal pendiente de cobro, menos la reserva para cuentas incobrables. La administración de la Compañía evalúa a cada fecha del estado de situación financiera, si hay alguna evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro en una cuenta por cobrar. Si existe evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro, el valor del activo es rebajado mediante el uso de una cuenta de reserva y la cantidad de la pérdida es reconocida en el estado del resultado integral como una provisión para pérdida por deterioro.

g) Inventarios

Los inventarios son registrados a su costo de importación o adquisición, el cual no excede al valor de mercado. El control del inventario, las adquisiciones e importaciones son de exclusiva responsabilidad de la Gerencia General.

h) Terreno y Edificios

Los activos que satisfacen los siguientes requerimientos son incluidos como terreno y edificios:

1. Uso en procesos de compra - venta o para necesidades de administración de la Compañía;
2. Uso durante un lapso (vida económica) que exceda de doce meses;
3. Los activos mencionados no deben estar sujetos a futuras ventas;
4. Capacidad de obtención de ingresos en el futuro

Los terrenos y edificios se registran a su costo histórico, menos la depreciación y amortización acumuladas. Las mejoras significativas son capitalizadas, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores que no extienden la vida útil o mejoran el activo, son cargados directamente a gastos cuando se incurren.

La depreciación y amortización se cargan a las operaciones corrientes, utilizando el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los activos.

i) Deterioro de Activos

Los valores en libros de los activos de la Compañía son revisados a la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe un deterioro en su valor. Si dicho deterioro existe, el valor recuperable del activo es estimado y se reconoce una pérdida por deterioro igual a la diferencia entre el valor en libros del activo y su valor estimado de recuperación. La pérdida por deterioro en el valor de un activo se reconoce como gasto en el estado del resultado integral.

j) Ingresos de actividades ordinarias

Los Ingresos de actividades ordinarias procedentes del alquiler de los inmuebles, se reconoce cuando se presta el servicio de arrendamiento de dichos inmuebles. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contra prestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos, una vez entregado definitivamente el servicio.

El resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplan todas las siguientes condiciones:

- 1) El monto del ingreso puede ser medido con fiabilidad;
- 2) Es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluirán hacia la entidad;
- 3) El grado de avance de la transacción a la fecha del estado de situación financiera puede ser medido con fiabilidad.

Los ingresos (gastos) por intereses se contabilizan considerando la tasa de interés efectiva aplicable al principal pendiente de amortizar durante el período de devengo correspondiente.

k) Costo de ventas

El costo de ventas es determinado a través de diferencia de inventarios, más las adquisiciones de los bienes que se han incurrido durante el ejercicio, con base en su devengamiento.

l) Gastos

Los Gastos se reconocen en función de las erogaciones relacionadas con los gastos generales y de administración, así como en la adquisición y utilización de insumos, suministros y materiales.

m) Participación de los trabajadores en las utilidades

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

n) Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta estimada se calcula sobre la renta neta gravable, utilizando las tasas vigentes a la fecha y cualquier otro ajuste del impuesto sobre la renta de años anteriores.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% al 25% de las utilidades gravables para el año 2019.

o) Jubilación patronal

La jubilación patronal es una obligación que tiene todo empleador en el Ecuador y se encuentra normada por el Código del Trabajo. Todo trabajador que ha laborado veinte y cinco años o más con el mismo empleador tiene derecho a recibir por parte la empresa una pensión en forma vitalicia, calculada en base a las reglas determinadas en el Código Laboral, y al fallecimiento del jubilado, una anualidad para sus derechohabientes.

Para que las empresas puedan cubrir estas contingencias es necesario calcular la reserva matemática que representa el monto, en valor actuarial presente, que garantiza el pago esperado de las pensiones mensuales y complementarias, así como la anualidad a los deudos.

En la contabilización correspondiente a cada período fiscal, el valor en que se incrementa esta reserva para jubilación, se registra en "gastos generales" del ejercicio económico correspondiente y los créditos en la cuenta "reserva para jubilación patronal".

Del incremento del gasto por el período fiscal, pueden ser cargados como gasto no deducible de impuestos a dicho período, según las reformas a la Ley de Régimen Tributario; la parte restante debe seguir acumulándose de acuerdo a las normas contables que establecen la necesidad de cargar gastos en forma progresiva.

La valoración de estas reservas requiere de un estudio actuarial que puede ser elaborado de acuerdo a las normas locales o de acuerdo a normas internacionales de contabilidad.

p) Uniformidad en la Presentación de Estados Financieros

Las políticas de contabilidad detalladas anteriormente, han sido aplicadas consistentemente en los períodos presentados en los estados financieros.

q) Moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la tasa de cambio que rige a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos denominados en moneda extranjera son convertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio vigente a la fecha de los estados de situación financiera. Las ganancias y pérdidas resultantes en transacciones con moneda extranjera son presentadas en otros ingresos en el estado del resultado integral.

r) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones no Adoptadas

A la fecha del estado de situación financiera existen nuevas normas, modificaciones e interpretaciones a normas, las cuales no son efectivas para el año terminado al 31 de diciembre del 2019, por lo tanto, no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros.

NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre, el detalle es como sigue:

	2019	2018
Bancos locales	5.008,96	124.929,74
Total	<u>5.008,96</u>	<u>124.929,74</u>

NOTA 4.- CUENTAS POR COBRAR

	2019	2018
Clientes	250.884,00	351.527,52
Otras cuentas por cobrar	28.455,48	17.760,00
Total	<u>279.339,48</u>	<u>369.287,52</u>

NOTA 5. IMPUESTOS

	2019	2018
Crédito tributario de IVA	11.709,67	17.809,75
Crédito tributario de renta	67.120,90	26.640,00
Total	<u>78.830,57</u>	<u>44.449,75</u>

NOTA 6. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre, la propiedad, mobiliario y equipos se detalla como sigue:

	2019	2018
Edificios	2.691.000,00	1.241.000,00
Vehículos	-	23.600,00
	<u>2.691.000,00</u>	<u>1.264.600,00</u>
Menos Depreciación Acumulada	<u>(233.370,20)</u>	<u>(124.100,16)</u>
Total	<u>2.457.629,80</u>	<u>1.140.499,84</u>

Los movimientos de la propiedad, mobiliario y equipos, durante el período fueron los siguientes:

	2019	2018
Costo histórico al inicio del año	1.140.499,84	1.202.549,92
(+) Adiciones	1.450.000,00	-
(-) Retiros	<u>-23.600,00</u>	<u>-</u>
Costo al cierre del año	2.566.899,84	1.202.549,92
(-) Depreciación anual	<u>(109.270,04)</u>	<u>(62.050,08)</u>
Total	<u>2.457.629,80</u>	<u>1.140.499,84</u>

En éste año 2019, la compañía ALVALAG S.A. ha procedido a realizar la adquisición del edificio Torres, situado en la parroquia Benalcázar en la ciudad del Distrito Metropolitano de Quito, el cual ha sido adquirido mediante la constitución de hipoteca abierta y prohibición voluntaria de gravar o enajenar con la institución financiera Banco del Austro S.A. (ver nota 11).

NOTA 7. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre los movimientos son los siguientes:

	2019	2018
Proveedores locales	225.005,54	400.008,98
Total	<u>225.005,54</u>	<u>400.008,98</u>

NOTA 8. IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre los movimientos son los siguientes:

	2019	2018
Retenciones	3.584,58	7.574,05
IVA por pagar	7.345,99	10.217,35
Total	<u>10.930,57</u>	<u>17.791,40</u>

NOTA 9. BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR

Al 31 de diciembre los movimientos son los siguientes:

	2019	2018
Beneficios sociales	1.776,07	-
Aportes al seguro social	604,80	-
Total	<u>2.380,87</u>	<u>-</u>

NOTA 10. INGRESOS DIFERIDOS

El monto corresponde a anticipos recibidos por el **INSTITUTO TECNOLÓGICO SUPERIOR LIBERTAD**, con el cual la compañía mantiene un contrato de arrendamiento con opción a compra después del lapso de 10 años, el valor recibido asciende a USD 1'770.285,99, que hace referencia a los anticipos de dicha venta.

NOTA 11. OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO

La compañía mantiene un crédito con el Banco del Austro, mismo que está siendo cancelado de acuerdo a las cuotas establecidas entre la entidad financiera y al Compañía.

NOTA 12. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social. - El capital social autorizado, suscrito y pagado de la Compañía es de 800,00 dólares de los Estados Unidos de América, dividido en 800 acciones de 1,00 dólar cada una.

Resultados acumulados. - Corresponde a utilidades obtenidas por la compañía en ejercicios económicos anteriores.

Utilidad del Ejercicio. - Corresponde al resultado netos obtenido del presente ejercicio. De ser positivo, puede capitalizarse o utilizarse en la absorción de pérdidas futuras.

NOTA 13. IMPUESTO A LA RENTA

Las declaraciones de impuestos sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Ecuador están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los últimos cinco años, incluyendo el año terminado al 31 de diciembre de 2019.

NOTA 14. OTRAS REVELACIONES

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, este informe incluye todas las revelaciones correspondientes; aquellas no descritas son inmateriales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.

NOTA 15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre la fecha de cierre del ejercicio el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no han ocurrido eventos significativos de carácter financiero o de otra índole que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran afectar sobre la situación patrimonial y los resultados, al 31 de diciembre del 2019, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.

NOTA 16. APROBACIÓN

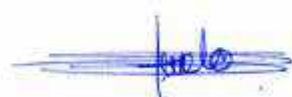
Los estados financieros están pendientes de aprobación, por parte de la Junta General de Accionistas.

NOTA 18. ESTADO DE EXCEPCIÓN

Desde el 17 de marzo de 2020, el país decidió extremar medidas como una manera para evitar la propagación masiva del coronavirus COVID-19. El gobierno decidió establecer el estado de excepción, toque de queda, restricción vehicular y de vuelos, tanto nacionales como internacionales, como parte de las medidas tomadas.

Desconocemos el impacto económico y social de esta situación, en el contexto del trabajo empresarial y del mercado.

Estas disposiciones podrían ocasionar recesión económica a escala nacional, afectando a los clientes, proveedores e instituciones financieras intermediarias, de las cuales depende, en gran medida, el negocio de la Compañía.



GERENTE GENERAL



CONTADORA GENERAL
