

INFORME DE AUDITORIA

***ALTA VISTA CONSTRUCCIONES
ALVISCON CIA. LTDA.***

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Socios de
ALTA VISTA CONSTRUCCIONES ALVISCON CIA. LTDA.

1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **ALTA VISTA CONSTRUCCIONES ALVISCON CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre 2018 que comprenden el estado de situación financiera, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **ALTA VISTA CONSTRUCCIONES ALVISCON CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2018, el correspondiente estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

2. Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo a las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Somos independientes de la compañía **ALTA VISTA CONSTRUCCIONES ALVISCON CIA. LTDA.**, de conformidad con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores junto con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en el Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido, proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

3. Párrafos de énfasis

- 3.1 Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía tiene pérdidas acumuladas por un valor de US\$ 60.249,29, lo que supera el 50% del capital suscrito y el total de las reservas, razón por la cual la Compañía se encuentra en causal de liquidación de acuerdo a lo que se establece en el artículo 198 de la Ley de Compañías, si los socios no proceden a reintegrarlo o a limitar el fondo social al capital existente, siempre que éste baste para conseguir el objeto de la Compañía.

Es importante mencionar que la Compañía realizó una Junta general de socios de fecha 22 de noviembre de 2018, en la cual decidieron aumentar el capital por un valor de US\$ 1.569.958,00, valor que fue ingresado a la Compañía hasta el 31 de diciembre de 2018.

- 3.2 Los Estados Financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 no han sido auditados, en razón de que no tenía obligatoriedad en este año de acuerdo a la normativa por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, estos Estados financieros se presentan para efectos comparativos.

4. Otra Información

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de Gerencia, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe Anual de Gerencia, si concluimos que existe un error material de esta información tenemos la obligación de reportar dicho asunto a la Junta de Socios y a la Administración de la Compañía.

5. Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la compañía en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto, si la Administración tiene intención de liquidar la compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de presentación de la información financiera de la compañía.

6. Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Adicionalmente:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre la utilización adecuada por parte de la Administración, del principio contable de la empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada por la administración, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes, de modo que logran una presentación razonable.

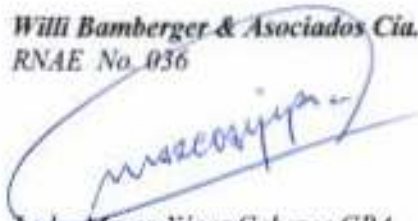
Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la compañía, en relación con otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que hayamos identificado en el transcurso de la auditoría.

7. **Informe sobre otros Requerimientos Legales y Reglamentarios**

Nuestro informe adicional, establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00003218 del Servicio de Rentas Internas de fecha 24 de diciembre de 2015 publicada en el Primer Suplemento del Registro Oficial 660 de 31 de diciembre de 2015, sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias **ALTA VISTA CONSTRUCCIONES ALVISCON CIA. LTDA.**, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018 de la Compañía, se emite por separado.

Quito - Ecuador, 16 de abril de 2019

Willi Bamberger & Asociados Cia. Ltda.
RNAE No. 036



Ldo. Marco Yépez Cabezas CPA
PRESIDENTE
Registró CPA No. 11.405

ALTA VISTA CONSTRUCCIONES ALVISCON CIA LTDA

Estado de Posición financiera

Al 31 de diciembre

Expresado en US\$ dólares

	Notas	31/12/2018	31/12/2017
Activos			
Activos Corrientes			
Caja y bancos	4 US\$	64,629,29	48,927,55
Cuentas por cobrar			
(Menos): Provisión deterioro clientes			
Compañía relacionada	5	12,216,05	12,216,05
Préstamos empleados			
Otras cuentas por cobrar	6	6,843,67	3,075,84
Inventarios			
Inventarios en tránsito			
Pagos anticipados			
Otros activos	7	112,366,73	
Total activo corriente		196,055,74	64,219,44
Propiedad planta y equipo, neto	8	1,569,447,98	1,100,000,00
Otros activos			
Activo por impuesto de renta diferido			
Total activo		1,765,503,72	1,164,219,44
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos corrientes			
Proveedores	9	146,07	-
Cuentas por pagar Compañía Relacionada	10	192,603,19	1,100,000,00
Otras cuentas por pagar	10	1,569,958,00	-
Provisiones sociales	11	855,75	1,757,97
Impuestos por pagar	12	690,00	2,275,61
Total Pasivo corriente		1,764,253,01	1,104,033,58
Cuentas por pagar largo plazo		-	-
Garantías de arrendos	13	11,500,00	11,500,00
Pasivo por impuesto a la renta diferido		-	-
Total pasivo		1,775,753,01	1,115,533,58
Patrimonio			
Capital social	14	50,000,00	50,000,00
Reserva legal		-	-
Resultados Acumulados	15	(1,314,14)	-
Utilidad (Pérdida) del ejercicio		(58,935,15)	(1,314,14)
Total patrimonio		-10,249,29	48,685,86
Total pasivo y patrimonio	US\$	1,765,503,72	1,164,219,44

Las notas que se acompañan son parte integrante de los Estados Financieros

Edgar Sandoval R.
Gerente General

A. Lucía Lascano
Contador

ALTA VISTA CONSTRUCCIONES ALVISCON CIA LTDA

Estado de Resultados Integrales

Al 31 de diciembre

Expresado en US\$ dólares

	Notas	31/12/2018	31/12/2017
Ingresos	16	US\$ 69.000,00	67.000,00
Costos de operación		-	-
Utilidad bruta		69.000,00	67.000,00
Gastos de operación:			
Gastos de ventas		-	-
Gastos de administración	17	128.441,66	68.554,25
Total gastos de operación		128.441,66	68.554,25
Otros ingresos		506,51	240,11
Otros gastos		-	-
Utilidad (pérdida) antes de participación trabajadores		(58.935,15)	(1.314,14)
Participación de Trabajadores		-	-
Utilidad (pérdida) antes de impuestos		(58.935,15)	(1.314,14)
Impuesto a las Ganancias		-	-
Impuesto a la Renta Causado		-	-
Impuesto a la Renta Diferido		-	-
Utilidad (pérdida) neta		(58.935,15)	(1.314,14)

Las notas que se acompañan son parte integrante de los Estados Financieros

Edgar Sandoval R.
Gerente General

A. Lucía Lascano
Contador

ALTA VISTA CONSTRUCCIONES ALVISCON CIA. LTDA.

Estado de cambios en el patrimonio

Al 31 de diciembre

Expresado en US\$ dólares

Descripción	Capital Social	Reserva Legal	Reservas Acumuladas	Pérdidas Acumuladas de ejercicios Anteriores	Superavit por Revaluación	Resultado del Ejercicio	Resultados Acumulados por NIIF	Total Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2016	50.000,00	-	-	-	-	-	0,00	50.000,00
Resultados Repartidos y Capitalizados	-	-	-	-	-	0,00	0,00	-
Asignación de Reserva Legal	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	-	-	-1.314,14	-	-1.314,14
Eliminación activos diferidos x NIIFs	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferencia a Resultados Acumulados por NIIF	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	50.000,00	-	-	-	-	-1.314,14	0,00	48.685,86
Resultados Repartidos y Capitalizados	-	-	-	(1.314,14)	-	1.314,14	-	-
Asignación de Reserva Legal	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	-	-	(58.935,15)	-	(58.935,15)
Eliminación activos diferidos x NIIFs	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferencia a Resultados Acumulados por NIIF	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	50.000,00	-	-	(1.314,14)	-	(58.935,15)	-	(10.249,29)

Las notas que se acompañan son parte integrante de los Estados Financieros

Edgar Sardoval R.
Gerente General

A. Lusier Escano P.
Contador General

ALTA VISTA CONSTRUCCIONES ALVISCÓN CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en dólares americanos)

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Conciliación de las actividades operativas		
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo recibido de clientes	75.900,00	20.920,00
Otros (pagos) cobros relativos a la actividad	1.719.958,00	13.500,00
Intereses Recibidos	-	-
Menos:		
Pagos a proveedores	(1.101.474,01)	(7.256,98)
Pagos a remuneraciones y beneficios sociales	(113.582,80)	(23.733,33)
Pagos Instituciones Públicas	(94.765,37)	(7.121,50)
Otros entradas y salidas de efectivo	(334,09)	(382,80)
Flujo neto proveniente de actividades de operación	485.701,74	(1.072,45)
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Incremento (neto) de propiedad, planta y equipos	(470.000,00)	-
Incremento de otros activos	-	-
Inversión en Acciones	-	-
Producto de la Venta de activos	-	-
Otros para inversiones	-	-
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	(470.000,00)	-
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
(Disminución) Incremento de obligaciones bancarias, netas	-	-
Incremento (Disminución) pasivos a largo plazo	-	-
Compensación a Ejecutivos desde Utilidades	-	-
Dividendos pagados	-	-
Otros	-	-
Efectivo neto proveniente (utilizado) en actividades de financiamiento	-	-
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	15.701,74	(1.072,45)
Saldo al comienzo del año	48.927,55	50.000,00
SALDOS AL FIN DEL AÑO	64.629,29	48.927,55
Conciliación de las actividades operativas		
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	(58.935,15)	(1.314,14)
Ajustes para conciliar la pérdida con el efectivo neto proveniente por las actividades de operación		
Depreciación de Propiedades, Planta y Equipos	552,02	-
Provisión de Incobrables	-	-
Provisión para Jubilación patronal y Desahucio	-	-
Participación Trabajadores	-	-
Impuesto a la Renta	-	-
Otros	-	-
Ajustes Inventario	-	-
	(58.383,13)	(1.314,14)
Cambios en activos y pasivos operativos		
Variaciones en Activos		
(Aumento) Disminución Cuentas por Cobrar	-	-
(Aumento) Disminución Inventarios	-	-
(Aumento) Disminución Importaciones en tránsito	-	-
(Aumento) Disminución Pagos Anticipados	-	-
(Aumento) Disminución Otros cuentas por Cobrar	-	-
(Aumento) Disminución Impuestos	(3.767,89)	(25.281,88)
(Aumento) Disminución Otros Activos	(112.988,73)	-
Variaciones en Pasivos		
(Aumento) Disminución en Cuentas por Pagar	146,07	-
(Aumento) Disminución Instituciones Públicas	(2.417,39)	3.127,33
(Aumento) Disminución Provisiones Sociales	(50,50)	995,25
(Aumento) Disminución Pasivos por Impuestos Diferidos	-	-
(Aumento) Disminución en Otros Cuentas por Pagar	662.561,58	11.500,00
Efecto neto proveniente de actividades de operación	485.701,74	(1.072,45)

Las notas que se acompañan son parte integrante de los Estados Financieros

Edgar Roldán R.
Gerente General

A. Lucía Lasso P.
Contable General

ALTA VISTA CONSTRUCCIONES ALVISCON CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018

Nota 1 Constitución

Alta Vista Construcciones Alviscon Cia. Ltda., es una Compañía constituida en la República del Ecuador en la ciudad de Quito según escritura pública el 24 de junio del 2015, ante la Notaría Sexta del cantón, que se rige a las leyes ecuatorianas y fue inscrita en el Registro Mercantil el 05 de agosto del 2015.

El objeto social de la Compañía es la construcción de todo tipo de edificios residenciales y no residenciales, permitidos por las leyes ecuatorianas.

Nota 2 Bases de Presentación y Preparación de los Estados Financieros

2.1 Declaración de Cumplimiento

La situación financiera, el resultado de las operaciones y los flujos de efectivo se presentan de acuerdo con normas internacionales de información financiera (NIIF, NIC) y sus interpretaciones adoptadas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

2.2 Base de medición

Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base del devengado.

2.3 Moneda funcional y de presentación

La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar americano que la moneda de curso legal en el Ecuador.

2.4 Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF para PYMES, requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración de la Compañía.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas circunstancias.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

2.5 Período económico

El período económico de la Compañía para emitir los Estados Financieros corresponde entre el 1 de enero y 31 de diciembre.

2.6 Autorización para la emisión de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminal al 31 de diciembre de 2018, han sido emitidos con la autorización de la gerencia y fueron aprobados mediante Junta General de Accionistas celebrada el 08 de marzo del 2019.

Nota 3 Resumen de las Principales Políticas Contables

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

3.1 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes, los mayores a ese período.

3.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía clasifica dentro del rubro de equivalentes de efectivo los recursos en caja, bancos y las inversiones en valores con vencimiento menor a los 90 días, por su naturaleza son adquiridos y mantenidos por la Compañía para obtener rendimientos.

3.3 Cuentas por cobrar e incobrables.

Corresponden principalmente aquellos deudores pendientes de cobro, por los bienes vendidos en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en 12 meses o menos se clasifican como activos corrientes de lo contrario se clasifican como activos no corrientes. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

3.4 Estimación o Deterioro para cuentas por cobrar de dudoso cobro

La estimación de cuentas de difícil cobro se revisa y actualiza conservando el 1% del saldo de la cartera del período, no se ha optado por una estimación mayor, en vista de que la cartera de la compañía tiene un buen nivel de recuperación.

3.5 Propiedad, planta y equipo.

Se denomina propiedades, planta y equipo a todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio de su Administración cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal.

Se denomina propiedades, planta y equipo a todo bien tangible aportado y adquirido para el giro ordinario del negocio; se encuentran registrados al costo histórico, menos las depreciaciones acumuladas. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra son capitalizados cuando es probable que de beneficios económicos futuros. Los desembolsos por reparaciones son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

Para que un bien sea catalogado como propiedades, planta y equipos debe cumplir los siguientes requisitos:

- Que sean poseídos por la entidad para uso en la venta de los productos o para propósitos administrativos.
- Se espera usar durante más de un período.

- Que sea probable obtener futuros beneficios económicos derivados del bien.
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- Que la Compañía mantenga el control de los mismos.

La depreciación de las propiedades y equipos es calculada de manera línea basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, considerando valores residuales de cero, ya que se estima que el valor de realización de los bienes al término de su vida útil es irrelevante.

Las vidas útiles estimadas son las siguientes:

Edificios: 20 años.

Muebles y enseres: 10 años.

Equipo de oficina: 10 años

Vehículos: 5 años

Equipos de computación: 3 años

3.6 Crédito tributario

Corresponden principalmente a: crédito tributario (IVA) y retenciones en la fuente, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

3.7 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y el diferido. El impuesto sobre la renta se reconoce en el estado de resultados, excepto que esté asociado con alguna partida reconocida directamente en la sección patrimonial, en cuyo caso se reconoce directamente en el patrimonio.

3.7.1 Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuestos 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.

La tarifa de impuesto a la renta corriente al 31 de diciembre de 2018 es del 22%, en razón que sus ingresos son inferiores a US\$. 1'000.000,00; si el valor de las utilidades que se reinviertan en el país se destinan a la adquisición de maquinarias nuevas y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, la tarifa tendrá una reducción de diez puntos porcentuales. Al 31 de diciembre de 2018, la tarifa será del 28% 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 directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada 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, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", la referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

3.8 Cuentas por pagar

Corresponden principalmente aquellos proveedores pendientes de pago, por los bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en 12 meses o

menos se clasifican como pasivos corrientes de lo contrario se clasifican como pasivos no corrientes.

3.9 Beneficios a los empleados

3.9.1 Beneficios de corto plazo

Corresponde principalmente a:

- La participación de los trabajadores en las utilidades; ésta provisión es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente, específicamente el Código de Trabajo. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos de operación.
- Vacaciones; se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre la base devengada.
- Décimo tercer y décimo cuarto sueldo; se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

3.9.2 Beneficios a largo plazo

Jubilación Patronal y Provisión Desahucio.-

No es política de la Compañía realizar la provisión de jubilación patronal ya que se constituyó en el año 2015.

3.10 Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos por arrendamiento son reconocidos en el estado de resultados cuando se realizan.

Los ingresos comprenden el valor justo del monto recibido o por cobrar por la venta de servicios de arrendamiento en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. El ingreso se expone neto de los adicionales por impuestos.

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de los servicios en el curso normal de las operaciones de la compañía. Los ingresos netos de IVA, ICE (en los casos aplicables), devoluciones y descuentos otorgados.

3.11 Costo y Gastos

Costos.- En el presente periodo la Compañía no realizó actividades de ingresos que originen costos del servicio.

Gastos.- Son reconocidos en el estado de resultados en el momento en que se incurren, por el método de devengado. Se componen de: gastos financieros, gastos administrativos, impuestos, tasas, contribuciones y otros gastos propios del giro del negocio.

3.12 Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Compañías, el 5% en el caso de la compañía; de la ganancia neta de cada ejercicio debe ser apropiado como reserva legal hasta que el saldo de esta reserva sea equivalente como mínimo al 50% del capital social. La reserva legal obligatoria no es distributable antes de la liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas netas anuales.

3.13 Normas e interpretaciones recientemente revisadas sobre los Estados Financieros

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tipo de Cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 9	Instrumentos Financieros *: Clasificación y medición	01 de enero de 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	01 de enero del 2018
GINIIF	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas.	01 de enero del 2018
NIIF 2	Pagos basados en acciones: Aclaración de contabilización de ciertos tipos de acciones	01 de enero del 2018
NIIF 4	Contratos de Seguros	01 de enero del 2018
NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	01 de enero del 2018
NIC 10	Transferencia de propiedades de inversión	01 de enero del 2018
NIIF 16	Arrendamientos	01 de enero del 2019
	Marco conceptual	01 de enero del 2020
NIIF 17	Contratos de seguros	01 de enero del 2021
GINIIF 23	Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	01 de enero del 2019
NIIF 9	Clausulas de prepago con compensación negativa	01 de enero del 2019
NIC 19	Modificación, reducción o liquidación del plan	01 de enero del 2019
NIIF 3	Continuación de negocios	01 de enero del 2019
NIIF 11	Acuerdos Conjuntos	01 de enero del 2019
NIC 12	Impuesto sobre la renta	01 de enero del 2019
NIC 23	Costos por préstamos	01 de enero del 2019
NIC 28	Participación de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	01 de enero del 2019
NIIF 10	Estados financieros consolidados	Por determinar

La Administración se encuentra en proceso de evaluación, sobre los impactos de los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero de 2019; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

Nota 4 Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Descripción	2018	2017
Caja-efectivo	64,629.29	48,927.55
Total	64,629.29	48,927.55

Nota 5 Compañías Relacionadas

Se refiere a cuentas por cobrar a compañías relacionadas:

Descripción		2018	2017
Lab. Chlaver del Ecuador	US\$	12.216,05	12.216,05
Total	US\$	12.216,05	12.216,05

Nota 6 Otras Cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle de otras cuentas por cobrar es el siguiente:

Descripción		2018	2017
Anticipo Impuesto a la Renta	US\$	2,728.02	300.00
Retenciones Clientes		4,100.00	2,720.00
Iva en compras		15.65	55.84
Total	US\$	6,843.67	3,075.84

Nota 7 Otros Activos

Descripción		2018	2017
Servicios de Construcción en proceso	US\$	112.366,73	-(1)
Total	US\$	112.366,73	-

(1) Este rubro corresponde a la prestación de servicios de mano de obra para la construcción de las bodegas de Laboratorios Chalver que está en proceso

Nota 8 Propiedad Planta y Equipo

Los movimientos de las propiedades, planta y equipo son los siguientes:

ALTA VISTA CONSTRUCCIONES ALVISCON CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros (continuación)

Detalle de Activos Fijos	Saldo al 31 de diciembre del 2017	Adiciones, compras	Ventas	Bajas	Saldo al 31 de diciembre del 2018
COSTO					
Terrenos	1.100.000,00	403.758,43			1.503.758,43
Construcciones en curso					-
Edificios	-	66.241,57			66.241,57
Muebles y enseres					-
Equipo de oficina					-
Vehículos					-
Equipo de computación					-
TOTAL COSTO	1.100.000,00	470.000,00	-	-	1.570.000,00
DEPRECIACIÓN	-				
Edificios		(552,02)			(552,02)
Muebles y enseres					-
Equipo de oficina					-
Vehículos					-
Equipo de computación					-
TOTAL DEPRECIACIONES	-	(552,02)	-	-	(552,02)
ACTIVO FIJO NETO	1.100.000,00	469.447,98	-	-	1.569.447,98

Nota 9 Cuentas por Pagar Proveedores Locales

Descripción		2018	2017
Naranjo Martinez	US\$	146.07	-
Total	US\$	146.07	-

Nota 10 Cuentas por Pagar Relacionadas y Otras Cuentas

Se refiere al valor adeudado según el siguiente detalle:

Descripción	2018	2017
CORTO PLAZO		
Corporación Chalver.- Préstamo US\$	-	1.100.000,00 (1)
Laboratorios Chalver Ecuador.- préstamo	192.603,19	
Total Relacionadas	192.603,19	1.100.000,00
Accionistas.- Aportes futuras capitalizaciones	1.569.958,00 (2)	
Total Otras cuentas por Pagar	1.569.958,00	
Total US\$	1.762.561,19	1.100.000,00

(1) Corresponde a la cuenta por pagar por la compra del Terreno de la Av. Eloy Alfaro, a crédito por un valor de US\$. 1.100.000,00., de acuerdo a la Escritura numero - P06156, con fecha 23 de noviembre de 2017.

(2) Corresponde a valores entregados por los socios, para la futura capitalización de la Compañía decidida en la Junta de socios con fecha 22 de noviembre de 2018, que aprobó el aumento de capital en numerario por un valor de US\$. 1.569.958,00.

Nota 11 Provisión Beneficios Sociales

Al 31 de diciembre del 2018, los pasivos acumulados corresponden a beneficios sociales por pagar corresponden al siguiente detalle:

Descripción	2018	2017
Décimo Tercer sueldo US\$	-	500.00
Décimo Cuarto sueldo	-	156.25
Vacaciones	-	250.00
IESS por pagar	855.75	851.72
Total US\$	855.75	1,757.97

Nota 12 Impuestos por Pagar

Al 31 de diciembre del 2018, los pasivos acumulados corresponden a beneficios sociales por pagar corresponden al siguiente detalle:

Descripción	2018	2017
Retenciones en la fuente US\$	-	1.61
IVA por pagar	690.00	2,274.00
Total US\$	690.00	2,275.61

Nota 13 Garantías de Arriendos

El detalle de otras cuentas por pagar es el siguiente:

Descripción		2018	2017
Garantias Arriendos	US\$	11,500.00	11,500.00
Total	US\$	11,500.00	11,500.00

Nota 14 Capital Social

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el capital social de la compañía es de USD \$50.000,00; dividido en 50.000 acciones de un dólar cada una.

Nota 15 Resultados Acumulados

Se encuentra registrada la pérdida del ejercicio económico del año 2017.

Nota 16 Ingresos

Al 31 de diciembre esta cuenta incluye:

Descripción		2018	2017
Ingresos arriendos	US\$	69.000,00	67.000,00
Total		69.000,00	67.000,00

Nota 17 Gastos Administración

Al 31 de diciembre esta cuenta corresponde a gastos administrativos e incluyen:

Descripción		2018	2017
Operacionales		128.441,66	68.554,25
Total		128.441,66	68.554,25

Nota 18 Transacciones con Partes relacionadas

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2018 y 2017, con sus partes relacionadas:

Detalle		2018	2017
Corporacion Chalver S.A. (1)		470.000,00	1.000.000,00
Laboratorios Chalver del Ecuador (2)		284.920,07	54.461,28
Total		754.920,07	1.054.461,28

- (1) A Corporación Chalver S.A. se le compró dos propiedades: en el año 2017 el Terreno de la Av. Eloy Alfaro por \$1.000.000,00 y en el año 2018 la propiedad en Guayaquil por \$470.000,00
- (2) Laboratorios Chalver del Ecuador, le presta dinero a la compañía Alta Vista para su flujo de efectivo, en vista que la compañía aún no tiene una operatividad normal y no genera el flujo necesario para sus actividades, como son cubrir con el valor de sueldos y gastos por trámites legales por la adquisición de las propiedades

Nota 19 Otros aspectos relevantes

Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad inmobiliaria

Según registro oficial N° 296, con fecha 24 de julio de 2014 se publica la Resolución N° SCV.DSC.G.14.012 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, por la cual se expide el nuevo "Reglamento de Funcionamiento de las Compañías que realizan Actividad Inmobiliaria", el mismo que incluye entre otros aspectos relevantes los siguientes:

Art. 1.- Ámbito de aplicación.-

Las disposiciones del presente reglamento serán de cumplimiento obligatorio para las compañías cuyo objeto social contemple la actividad inmobiliaria en cualesquiera de sus fases, tales como, la promoción, construcción y comercialización; y que para el desarrollo y ejecución de los proyectos inmobiliarios que ofrecen al público reciban dinero de sus clientes en forma anticipada a la entrega de las viviendas y edificaciones.

Art. 2.- Obligaciones.-

Las compañías que realicen actividad inmobiliaria, deberán cumplir las siguientes obligaciones:

- a) Ser propietaria del terreno en el cual se desarrollará el proyecto o titular de los derechos fiduciarios del fideicomiso que sea propietario del terreno, lo que se acreditará con el testimonio de la escritura pública contentiva del título traslativo de dominio y el certificado correspondiente del Registro de la Propiedad. En caso de no cumplir con lo anterior, será necesario que en las respectivas escrituras públicas de promesa de compraventa y compraventa definitiva, según el caso, comparezca y se obligue la persona natural o jurídica propietaria del terreno.
- b) Contar con el presupuesto detallado de cada proyecto, que deberá estar aprobado por la Junta General de Accionistas o Socios o el Directorio de la compañía, e incluirá la proyección de los ingresos necesarios para su desarrollo y sus fuentes, incluido el financiamiento, así como los costos y gastos que genere el proyecto inmobiliario.
- c) Suscribir a través de su representante o representantes legales y en calidad de promitente vendedora, las escrituras públicas de promesa de compraventa con los promitentes compradores de las unidades inmobiliarias. En las promesas de compraventa se deberá señalar, al menos, la ubicación, identificación y características del inmueble; el precio pactado; las condiciones de pago; el plazo para la entrega del bien; y el plazo para la suscripción de la escritura pública de compraventa definitiva.
- d) Construir, dentro de los plazos establecidos, los proyectos inmobiliarios aprobados y autorizados por los organismos competentes en materia de uso de suelo y construcciones, de conformidad con los contratos de promesa de compraventa celebrados con los promitentes compradores de los inmuebles.

- e) Suscribir a través de su representante legal las escrituras públicas de compraventa definitiva de transferencia de dominio a favor de los promitentes compradores, de los bienes inmuebles que fueron prometidos en venta.
- f) Atender los requerimientos de información que formule la Superintendencia de Compañías y Valores, así como de los organismos públicos que tienen competencias legales en materia de vivienda.
- g) Cumplir las disposiciones de la Superintendencia de Compañías y Valores, encaminadas a corregir situaciones que pudieren causar perjuicios a los clientes de la compañía, dentro de los términos o plazos que el organismo de control establezca.

Las compañías que realicen actividad inmobiliaria a través de un fideicomiso mercantil en el que ostenten la calidad de constituyentes, constituyentes adherentes o beneficiarios deberán, además, cumplir con las regulaciones dictadas por el Consejo Nacional de Valores.

Art. 3.- Las compañías que realicen actividad inmobiliaria, en los términos del presente Reglamento, deben abstenerse de realizar lo siguiente:

- a) Ofrecer al público la realización de proyectos en terrenos que no sean de su propiedad o en terrenos que sean de propiedad de fideicomisos respecto de los cuales no sean titulares de los derechos fiduciarios, excepto en los casos en que cuenten con el compromiso por parte de la persona natural o jurídica propietaria del terreno de comparecer y obligarse en las respectivas escrituras públicas de promesa de compraventa y compraventa definitiva, según sea el caso.
- b) Promover proyectos inmobiliarios que no tengan el presupuesto detallado.
- c) Recibir u ordenar recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, sin contar con la autorización prevista en los artículos 470 y 477 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- d) Suscribir contratos de promesa de compraventa por instrumento privado.
- e) Suscribir promesas de compraventa respecto de bienes que han sido prometidos en venta.
- f) Destinar el dinero de promitentes compradores participantes de un determinado proyecto inmobiliario o etapa del mismo, a otros proyectos inmobiliarios o etapas que desarrolle la compañía, así como desviarlos a fines distintos al objeto específico para el cual fueron entregados. Sin embargo, tal dinero sí podrá destinarse a la ejecución de las obras comunes de un mismo proyecto inmobiliario.

Únicamente en el caso de contar efectivamente con los valores suficientes para concluir la ejecución de una etapa, la compañía podrá destinar el excedente recibido o por recibir, a la ejecución de otra etapa del mismo proyecto.

Art. 4.- Contratos.-

Los contratos que las compañías sometidas a este reglamento utilicen para vender los bienes inmuebles que comercialicen al público, deberán observar las disposiciones que sobre la materia constan en la Ley Orgánica de Defensa del Consumidor, en la Ley Orgánica de la Defensoría del Pueblo, y las normas contenidas en el Constitución de la República.

Art. 5.- Acciones.-

En caso de que en los contratos de promesas de compraventa y de compraventa definitivas se estipularen cláusulas discriminatorias e inequitativas entre las partes, aun cuando se reputan no escritas, podrá denunciarse tal hecho a la Defensoría del Pueblo, sin perjuicio de las denuncias que se presentaren ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y de las acciones judiciales que puedan deducir los promitentes compradores.

Art. 6.- Intervención.-

De oficio o a petición de parte, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros podrá realizar en cualquier momento inspecciones para verificar que las compañías, en forma previa a la construcción y comercialización de sus proyectos inmobiliarios, han cumplido con lo dispuesto en la normativa vigente.

Art. 7.- Notificación a municipios.-

Cuando en el ejercicio de sus labores de supervisión y control la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros detectare que una compañía sujeta a este reglamento ha recibido u ordenado recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, sin contar con la autorización prevista en los artículos 470 y 477 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, notificará el hecho a la municipalidad del cantón correspondiente, para los fines de ley.

Art. 8.- Disolución y liquidación.-

Si las exigencias de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros para que la compañía aplique correctivos que permitan superar una situación general negativa que comporte riesgo para sus clientes, no son acatadas dentro de los términos o plazos que el organismo de control conceda para tal efecto, la compañía podrá ser declarada disuelta, en la forma contemplada en los artículos 361 y siguientes de la Ley de Compañías.

Art. 9.- Facultad interpretativa.-

Los casos de duda que surgieren en la aplicación del presente reglamento, o que no estuvieren previstos en sus disposiciones, serán resueltos por el Superintendente de Compañías, Valores y Seguros.

Los estados financieros referidos en este informe fueron autorizados para emisión el 08 de marzo del 2019 por parte de la gerencia general de la Compañía.

Nota 20 Hechos Relevantes y Eventos Subsecuentes

En la Escritura Pública No: 2018-17-01-006-P-07920. Con fecha 27 de noviembre de 2018, se Cambió de denominación y Reforma de estatutos sociales.

Según inscripción en el Registro Mercantil del 29 de enero del 2019, la compañía cambia la razón social, de Alta Vista Construcciones Alviscon Cia. Ltda., a Alta Vista Distribuciones Alviscon Cia. Ltda. Así también el objeto social de compañía, siendo a partir de esta fecha: Almacenamiento y distribución de toda clase de productos.

Sr. Edgar Sandoval
GERENTE GENERAL

A. Lucía Lascano
CONTADORA GENERAL