

INMOBILIARIA ALANANDREA CIA. LTDA.

Estados Financieros e Informe de Auditores Externos Independientes

31 de diciembre de 2018

INMOBILIARIA ALANANDREA CIA. LTDA.

Índice del Contenido

Informe de Auditores Externos

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



**AUDITCOAA CIA. LTDA.**

AUDITORES ■ CONSULTORES

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Socios de INMOBILIARIA ALANANDREA CIA. LTDA.

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA ALANANDREA CIA. LTDA.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBILIARIA ALANANDREA CIA. LTDA.** al 31 de diciembre del 2018, así como el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades.

### **Base de la Opinión**

La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). MI responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más detalladamente en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de este informe. Soy independiente de **INMOBILIARIA ALANANDREA CIA. LTDA.**, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), junto con los requisitos éticos que son relevantes para mi Auditoría de los estados financieros en Ecuador y he cumplido con otras responsabilidades éticas de conformidad con dicho Código.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría con salvedad.

### **Información Presentada en Adición a los Estados Financieros**

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Socios, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría.

1



**AUDITCOAA CIA. LTDA.**

AUDITORES • CONSULTORES

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

En conexión con la auditoría de los estados financieros, mi responsabilidad es leer el Informe anual de los Administradores a la Junta de Socios 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 se lea el informe anual de los Administradores a la junta de Socios, si concluyo que existe un error material en esta información, tengo la obligación de reportar dicho asunto a los encargados del Gobierno de la Compañía.

#### **Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros de la Compañía.**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con La Norma Internacional de Información Financiera, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración, es responsable de vigilar el proceso de reporte financiero de la Compañía.

#### **Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros**

Los objetivos de mi auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

2



## AUDITCOAA CIA. LTDA.

AUDITORES • CONSULTORES

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, he aplicado mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Identifique y evalúe los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñe y ejecute procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluyera que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar mi opinión. Mis conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría, Sin embargo hechos y condiciones futuras pueden ocasionar que la compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.
- Evalué la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunique a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identifique en el transcurso de la auditoría.

### **Asunto de Énfasis**

A la fecha de presentación de este informe la empresa no ha presentado una declaración sustitutiva para conciliar la información de la declaración de impuesto a la renta con los estados financieros, además no se cuenta con un informe que evidencie la implementación de NIIF.



**AUDITCOOA CIA. LTDA.**

AUDITORES • CONSULTORES

**Otros Asuntos**

La opinión respecto del cumplimiento de obligaciones tributarias de **INMOBILIARIA ALANANDREA CIA. LTDA.**, requerido por el Servicio de Rentas Internas por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, se emitirá por separado.

Quito, 31 de enero de 2020

*Auditcooa Cia. Ltda.*

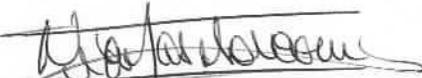
Auditcooa Cia. Ltda.  
SC- RNAE 1128

CPA Diego Fernando Cañas Ortiz  
Socio  
CPA 17-991

INMOBILIARIA ALANANDREA CIA. LTDA.

INMOBILIARIA ALANANDREA CIA. LTDA.  
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA  
Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

	Nota	2018	2017
		US\$	US\$
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5		3.945
Activos financieros	6,7,8	146.582	147.230
Pagos anticipados e impuestos	9		3.685
<b>Total de Activos Corrientes</b>		<b>146.582</b>	<b>154.860</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedades, planta y equipo	10	629.728	638.873
<b>Total de Activos No Corrientes</b>		<b>629.728</b>	<b>638.873</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b>776.310</b>	<b>793.732</b>

  
Nicolás Marcovici  
REPRESENTANTE LEGAL

  
Ricardo Montesdeoca  
CONTADOR GENERAL

INMOBILIARIA ALANANDREA CIA. LTDA.

**PASIVOS**

**PASIVOS CORRIENTES**

Cuentas y documentos por pagar	11	12.787	6.668
Obligaciones Corrientes			
Pasivos acumulados y otros pasivos corrientes	12	594.868	619.060
<b>Total de Pasivos corrientes</b>		<b>607.655</b>	<b>625.728</b>
Otros pasivos no corrientes	13	10.002	8.701
<b>Total de Pasivos a Largo Plazo</b>		<b>10.002</b>	<b>8.701</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>617.657</b>	<b>634.429</b>
<b>PATRIMONIO</b>	14	158.653	159.303
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>776.310</b>	<b>793.732</b>

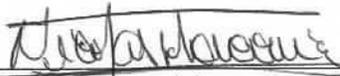
  
 Nicolás Marcovici  
 REPRESENTANTE LEGAL

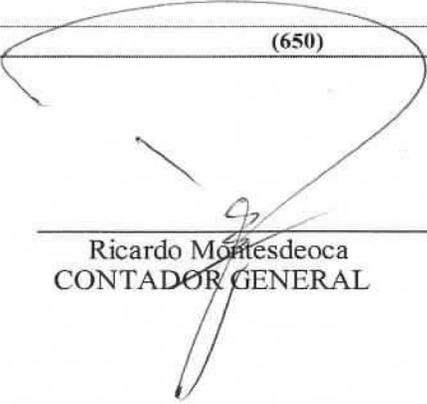
  
 Ricardo Montesdeoca  
 CONTADOR GENERAL

INMOBILIARIA ALANANDREA CIA. LTDA.

Por los ejercicios anuales terminados el  
Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

	Nota	2018	2017
		US\$	US\$
<b>INGRESOS DE LAS OPERACIONES ORDINARIAS</b>			
Ingresos Actividades Ordinarias		40.415	67.882
Otros Ingresos operacionales			
<b>Total Ingreso de Operaciones Ordinarias</b>		<b>40.415</b>	<b>67.882</b>
Costo de Ventas			
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		<b>40.415</b>	<b>67.882</b>
Gastos de Administracion y Ventas	16	(41.065)	(62.204)
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>		<b>(650)</b>	<b>5.678</b>
Gastos Financieros			(777)
<b>UTILIDAD ANTES DE IMP. RENTA Y PART. TRABAJADORES</b>		<b>(650)</b>	<b>4.902</b>
Impuesto a la Renta			
15% Participación Trabajadores			
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>		<b>(650)</b>	<b>4.902</b>

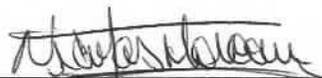
  
Nicolás Marcovici  
REPRESENTANTE LEGAL

  
Ricardo Montesdeoca  
CONTADOR GENERAL

INMOBILIARIA ALANANDREA CIA. LTDA.

INMOBILIARIA ALANANDREA CIA. LTDA.  
 ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS  
 Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

	Capital	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Resultados del Ejercicio	Superávit de Revaluación	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2017	400	1.532	5.218	4.902	147.251	159.303
Transferencia a Resultados Acumulados			4.902	(4.902)		
Resultados del ejercicio				(650)		(650)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	400	1.532	10.120	(650)	147.251	158.653

  
 Nicolás Marcovici  
 REPRESENTANTE LEGAL

  
 Ricardo Montesdeoca  
 CONTADOR GENERAL

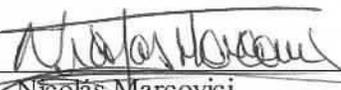
INMOBILIARIA ALANANDREA CIA. LTDA.

INMOBILIARIA ALANANDREA CIA. LTDA.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2018 y 2017

	2.018	2.017
	US\$	US\$
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	32.791	
Otros cobros por actividades de operación	8.272	8.064
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		
Pagos a y por cuenta de los empleados y proveedores	(62.584)	(51.147)
Otros pagos por actividades de operación		
Impuestos a las ganancias e ISD pagados	3.685	16.898
Otras salidas (entradas) de efectivo	13.891	493.663
<b>Efectivo proveniente de las actividades de operación</b>	<b>(3.945)</b>	<b>467.478</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Importes (usado) por la negociación de propiedades, planta y equipo		
<b>Efectivo neto usado en actividades de inversión</b>		
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Aporte en efectivo por aumento de capital		
Otras entradas y salidas		(463.533)
<b>Efectivo proveniente de actividades de financiamiento</b>		<b>(463.533)</b>
<b>Incremento del efectivo y sus equivalentes</b>	<b>(3.945)</b>	<b>3.945</b>
Efectivo al inicio del año	3.945	
Efectivo al final del año	(0)	3.945

  
 Nicolás Marcovici  
 REPRESENTANTE LEGAL

  
 Ricardo Montesdeoca  
 CONTADOR GENERAL

INMOBILIARIA ALANANDREA CIA. LTDA.

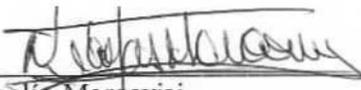
INMOBILIARIA ALANANDREA CIA. LTDA.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Conciliación del resultado del neto con el efectivo proveniente de las operaciones

Por el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2018 y 2017

	2.018	2.017
	US \$	US \$
<b>Pérdida neta del ejercicio antes de participación trab. e impuesto a la renta</b>	(650)	4.902
<b>Partidas que no representan movimiento de efectivo</b>		
Gasto de depreciación y amortización	9.144	(18.407)
Impuesto a la renta mínimo		
Impuesto a la renta mínimo		
Participación trabajadores		
<b>Cambios netos en activos y pasivos operativos</b>		
Incremento (disminución) cuentas por cobrar clientes	(7.624)	(104.650)
Disminución en otras cuentas por cobrar	8.272	8.064
Incremento (disminución) en anticipos de proveedores		
Disminución en inventarios		
Disminución (incremento) por Impuestos Corrientes	3.685	15.125
Incremento en cuentas por pagar comerciales	6.119	61
Disminución en beneficios empleados	(21.519)	11.833
Incremento en otros pasivos	(1.372)	550.550
<b>Efectivo neto usado por actividades de operación</b>	<b>(3.945)</b>	<b>467.478</b>

  
 Nicolás Marcovici  
 REPRESENTANTE LEGAL

  
 Ricardo Montesdeoca  
 CONTADOR GENERAL

INMOBILIARIA ALANANDREA CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(1) Entidad que Reporta

Inmobiliaria Alanandrea Cia. Ltda. ("la Compañía"), fue constituida mediante escritura pública celebrada en la ciudad de Quito a los 14 días del mes de enero de 1997, ante el Doctor Fernando Polo Elmir, Notario Vigésimo Séptimo del Cantón Quito, y legalmente inscrita en el Registro Mercantil el 25 de febrero de 1997. Su domicilio principal está localizado en la provincia de Pichincha, cantón Quito, parroquia Kennedy, calles De Los Madroños 1141 y De Las Palmeras, sector El Inca.

La Compañía tiene por objeto social promocionar y desarrollar terrenos, parcelaciones, urbanizaciones, fincas vacacionales, edificios, planes de vivienda, centros comerciales, restaurantes, zonas de servicios para la comunidad, jardines de paz, etcétera, para lo cual podrá negociar, adquirir, vender, permutar, aportar, hipotecar, gravar, partir, subdividir, fraccionar, transferir, ceder o arrendar propiedades. La Compañía está sometida al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de la República del Ecuador.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía y fueron autorizados para su emisión por la Gerencia General de la Compañía y según exigencias estatutarias serán sometidos para aprobación de la junta de accionistas.

(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros Separados

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con lo previsto en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y en cumplimiento de lo establecido en la Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.GDSC.010 del 20 de noviembre de 2008 y publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre de 2008.

(b) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que constituye la moneda funcional de la Compañía. Toda la información se presenta en tal moneda, excepto cuando se indica lo contrario.

(c) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del principio del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

INMOBILIARIA ALANANDREA CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(d) Uso de Juicios y Estimados

La preparación de estados financieros de acuerdo con lo previsto en las NIIF requiere que la Administración de la Compañía efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

(3) Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros, a menos que otro criterio sea indicado.

(a) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y, como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

(b) Instrumentos Financieros

La Compañía clasifica los activos financieros no derivados en la categoría de préstamos y partidas por cobrar y los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

i. Activos Financieros y Pasivos Financieros no Derivados - Reconocimiento y Baja

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar y los instrumentos de deuda en la fecha en la cual se originan. Los otros activos y pasivos financieros, se reconocen inicialmente en la fecha de contratación.

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la cual se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía, se reconoce como un activo o pasivo separado.

La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o éstas han expirado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado separado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

INMOBILIARIA ALANANDREA CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

ii. Activos Financieros no Derivados - Medición

Préstamos y Partidas por Cobrar

Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible.

Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valoran al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Los préstamos y partidas por cobrar se componen de otras cuentas por cobrar.

iii. Pasivos Financieros no Derivados - Medición

Los pasivos financieros no derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

La Compañía tiene los siguientes otros pasivos financieros: préstamos y obligaciones con relacionadas, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.

iv. Capital Social

Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, neto de cualquier efecto tributario.

(c) Propiedad, Planta y Equipos

i. Reconocimiento y Medición

Las partidas de propiedad, planta y equipos son valoradas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos por la propia entidad incluye lo siguiente: (i) el costo de los materiales y la mano de obra directa; (ii) cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto; (iii) cuando la Compañía tiene una obligación de retirar el activo o rehabilitar el lugar, una estimación de los costos de dismantelar y remover las partidas y de restaurar el lugar donde estén ubicados; y (iv) los costos por préstamos capitalizados.

Cuando partes significativas de una partida de propiedad, planta y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Cualquier ganancia o pérdida de la disposición de un elemento de propiedad, planta y equipos, se reconoce en resultados.

ii. Costos Posteriores

INMOBILIARIA ALANANDREA CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo, son capitalizadas sólo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable.

iii. Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedad, planta y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo del activo.

La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil estimada para cada componente de propiedad, planta y equipos. El método de depreciación, las vidas útiles y los valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

(d) Activos Arrendados

La clasificación del arrendamiento de activos depende de si la Compañía asume sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Son clasificados como financieros cuando se asumen todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, caso contrario se clasifican como operativos.

Los pagos realizados bajo un contrato de arrendamiento operativo se reconocen en resultados bajo el método de línea recta, durante el período de arrendamiento.

Las mejoras hechas a los activos arrendados se reconocen como instalaciones y mejoras, se clasifican como propiedad, planta y equipos y se deprecian por el menor de los lapsos entre la vida útil estimada del bien y la vigencia del contrato de arrendamiento operativo.

(e) Deterioro del Valor

i. Activos Financieros no Derivados

Los activos financieros son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de los estados financieros separados, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que ésta no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor se declarará en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario de la Compañía, desaparición de un mercado activo para un instrumento y datos observables que indican que existe un descenso medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo amortizado (otras cuentas por cobrar) a nivel específico. La evaluación se realiza sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes de cobro al final de cada período y representa la mejor

INMOBILIARIA ALANANDREA CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

estimación de la Administración sobre las pérdidas que podrían incurriarse por este concepto.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan contra una cuenta de estimación para deterioro de las partidas por cobrar. Cuando la Compañía considera que no existen posibilidades realistas de recuperar el activo, los importes involucrados son castigados. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, este efecto se reconoce en resultados.

Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si la reversión está objetivamente relacionada con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

ii. Activos no Financieros

El importe en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a impuesto a la renta diferido, es revisado en la fecha del estado separado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro.

Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente, son agrupados en el grupo más pequeño de activos llamados "unidad generadora de efectivo" que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente, usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados.

Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en su importe recuperable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

(f) Beneficios a los Empleados

i. Beneficios por Terminación

INMOBILIARIA ALANANDREA CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

ii. Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos en la medida en la cual el empleado provee el servicio o el beneficio es devengado por el mismo.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a las establecidas en el Código de Trabajo del Ecuador, tales como: vacaciones, décimo tercera y décimo cuarta remuneración.

iii. Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

(g) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado separado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para pagar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado.

Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera a futuro, a la tasa antes de impuestos que refleja la evaluación actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación.

El saneamiento del descuento se reconoce como costo financiero. El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado separado de situación financiera, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes, a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

(h) Reconocimiento de Gastos

INMOBILIARIA ALANANDREA CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

(i) Costos Financieros

Los costos financieros están compuestos principalmente de comisiones y gastos bancarios.

Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica, se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

(j) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido. Es reconocido en resultados, excepto que se relacione con partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

i. Impuesto a la Renta Corriente

El impuesto a la renta corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año, utilizando la tasa impositiva aprobada o a punto de ser aprobada a la fecha del estado separado de situación financiera y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

ii. Impuesto a la Renta Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporarias existentes entre el monto en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporarias que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afecta la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

La medición del activo y pasivo por impuesto a la renta diferido, refleja las consecuencias fiscales que se derivan de la forma en la cual la Compañía espera, al final del período sobre el cual se informa, recuperar o liquidar el importe registrado de sus activos y pasivos.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplicar a las diferencias temporarias cuando sean revertidas, basándose en las leyes tributarias que han sido aprobadas o a punto de ser aprobadas a la fecha del estado separado de situación financiera.

Los activos y pasivos por impuesto a la renta diferido son compensados si se cumplen ciertos criterios.

INMOBILIARIA ALANANDREA CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Un activo por impuesto a la renta diferido es reconocido por las pérdidas tributarias no utilizadas y las diferencias temporarias deducibles, en la medida en la cual sea probable que estarán disponibles ganancias gravables futuras contra las cuales pueden ser utilizadas. El activo por impuesto a la renta diferido es revisado en cada fecha del estado separado de situación financiera y es reducido en la medida en la cual no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

iii. Exposición Tributaria

Al determinar el importe del impuesto a la renta corriente e impuesto a la renta diferido, la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales.

Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en el cual se determinen.

(4) Nuevas Normas e Interpretaciones Aún no Adoptadas

Las nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que se mencionan a continuación, son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2017, y no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de estos estados financieros.

NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9 publicada en julio de 2014 reemplaza las guías de la NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición". La NIIF 9 incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros, y nuevos requerimientos generales de contabilidad de coberturas. La NIIF 9 mantiene las guías relacionadas con el reconocimiento y baja de instrumentos financieros de la NIC 39.

La NIIF 9 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, con adopción temprana permitida.

La Compañía está evaluando el impacto potencial sobre los estados financieros resultante de la aplicación de la NIIF 9. La Compañía no planea una adopción temprana de esta norma.

NIIF 15 Ingreso de Actividades Ordinarias Procedente de Contratos con Clientes

La NIIF 15 establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. La NIIF 15 reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 "Ingreso de

INMOBILIARIA ALANANDREA CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Actividades Ordinarias”, la NIC 11 “Contratos de Construcción” y la CINIIF 13 “Programas de Fidelización de Clientes”.

La NIIF 15 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018. Su adopción temprana es permitida.

La Compañía ha iniciado el proceso de evaluar el impacto potencial resultante de la aplicación de la NIIF 15; sin embargo, no anticipa que su adopción tenga un impacto significativo sobre los estados financieros. La Compañía no planea una adopción temprana de esta norma.

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 reemplaza las actuales guías de arrendamiento, incluyendo la NIC 17 “Arrendamientos”, CINIIF 4 “Determinar si un Acuerdo contiene un Arrendamiento”, SIC 15 “Arrendamientos Operativos - Incentivos” y SIC 27 “Evaluar la Substancia de las Transacciones con la Forma Legal de un Arrendamiento”.

La NIIF 16 es efectiva para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción temprana para entidades que apliquen NIIF 15 “Ingreso de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes” en o antes de la aplicación inicial de NIIF 16.

La Compañía ha iniciado el proceso de evaluar el impacto potencial resultante de la aplicación de la NIIF 16, misma que no posee efectos en la contabilidad del arrendador dado que permanece similar a la norma actual, es decir, el arrendador continúa clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

Otras Nuevas Normas o Modificaciones a Normas e Interpretaciones

La Compañía no espera que las siguientes nuevas normas o modificaciones tengan un impacto significativo sobre los estados financieros:

- Mejoras Anuales a las NIIF's Ciclo 2014-2016 (Enmiendas a la NIIF 1 y NIC 28).
- Clasificación y Medición de Pago Basados en Acciones (Enmienda a la NIIF 2).
- Transferencias a Propiedad de Inversión (Enmienda a la NIC 40).
- Venta o Contribución de Activos entre un Inversor y sus Asociadas o Acuerdos Conjuntos (Enmienda a la NIIF 10 y NIC 28).
- CINIIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Consideración Anticipada.
- CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamiento Tributario.
- Aplicación NIIF 9 Instrumentos Financieros con NIIF 4 Contratos de Seguros (Enmienda a la NIIF 4).
- NIIF 17 Contratos de Seguros.

(5) Efectivo en bancos

La Compañía mantenía efectivo en bancos por US\$ 2.953 y US\$ 3.945 al 31 de diciembre de 2018 y 2017 respectivamente. El efectivo es mantenido substancialmente en bancos que

INMOBILIARIA ALANANDREA CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

en general superan la calificación "AAA", según agencias calificadoras de riesgo registradas en la Superintendencia de Bancos del Ecuador.

(6) Cuentas por cobrar a clientes no relacionados

El detalle de las cuentas por cobrar a clientes es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cientes por Cobrar	129.893	122.269
	<u>129.893</u>	<u>122.269</u>

El saldo de cuentas por cobrar a clientes no relacionados se origina principalmente por los valores pendientes de cobro por concepto de cánon mensual de arriendo de los bienes inmuebles propiedad de la Compañía.

(7) Cuentas por cobrar a clientes relacionados

Un resumen de las cuentas por cobrar a clientes relacionados es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar relacionadas NOPERTI	14.285	14.285
Cuentas por cobrar relacionadas INMOBILI	834	834
Cuentas por cobrar relacionadas HOGARINC	386	386
Cuentas por cobrar relacionadas QUALICOM	1.184	1.184
Otros		
US\$	<u>16.688</u>	<u>16.688</u>

(8) Otras cuentas por cobrar

Un resumen de las otras cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar varias NOPERTI	8.272
Otras Cuentas por cobrar	
US\$	<u>8.272</u>

INMOBILIARIA ALANANDREA CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(9) Pagos Anticipados e Impuestos

Un resumen de las Pagos Anticipados e Impuestos es como sigue:

	<u>2017</u>
Seguros Pagados por Anticipado	
Crédito tributario IVA	2
Crédito tributario Ret Fte Renta	3.682
US\$	<u>3.685</u>

(10) Propiedad, Planta y Equipos

El detalle del movimiento de la propiedad, planta y equipos es el siguiente:

		<u>1 de enero</u> <u>de 2016</u>	<u>Adquisiciones/</u> <u>Depreciaciones</u>	<u>31 de</u> <u>diciembre</u> <u>de 2017</u>	<u>Adquisiciones/</u> <u>Depreciaciones</u>	<u>31 de</u> <u>diciembre</u> <u>de 2018</u>
Costo:						
Edificios y construcciones	US\$	360.078	-	360.078	-	360.078
Galpones y plantas industriales		138.656	-	138.656	-	138.656
Almacenes y locales comerciales		282.582	-	282.582	-	282.582
		<u>781.316</u>	<u>-</u>	<u>781.316</u>	<u>-</u>	<u>781.316</u>
Depreciación acumulada		(160.850)	18.407	(142.443)	9.144	(151.587)
Importe neto en libros	US\$	<u>620.466</u>	<u>18.407</u>	<u>638.873</u>	<u>9.144</u>	<u>629.728</u>

El importe de los almacenes y locales comerciales incluye un costo de adquisición por un monto de US\$135.331 y una revalorización efectuada en el año 2010 por un valor de US\$ 147.251.

INMOBILIARIA ALANANDREA CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(11) Acreeedores comerciales

Un resumen de los acreedores comerciales es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores comerciales	4.201	4.201
Cámara de Comercio de Quito	74	74
Centro Comercial NN.UU.	1.384	2.392
Seguros Sucre	5.183	
Manuel Perez	599	
Sotomayor Consulting	1.344	
US\$	<u>12.787</u>	<u>6.668</u>

(12) Obligaciones acumuladas

El detalle de las obligaciones acumuladas es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aportes al IESS por pagar	907	3.850
Sueldos y salarios por pagar	35.353	45.401
Décimo Tercer Sueldo	126	5.584
Décimo Cuarto Sueldo	161	1.292
Vacaciones	-	1.939
Participación trabajadores	3.487	3.487
Obligaciones por pagar Municipio de Quit	16.580	24.892
Prestamos a terceros	538.254	532.614
	<u>594.868</u>	<u>619.060</u>

(13) Otros Pasivos no Corrientes

Un resumen de otros pasivos no corrientes es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Garantias Clientes	2.400	2.400
Anticipo Clientes	3.000	3.000
Otros Pasivos a largo plazo	4.602	3.301
US\$	<u>10.002</u>	<u>8.701</u>

INMOBILIARIA ALANANDREA CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(14) Patrimonio

Capital Social

La Compañía ha emitido 400 acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de US\$1 cada una, las cuales están autorizadas, suscritas y pagadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Superávit por revaluación propiedad, planta y equipos

El superávit por revaluación de las propiedades de la Compañía se originó de un análisis efectuado por un perito calificado en el año 2010. [Véase nota 9].

(15) Situación Fiscal

(a) Precios de Transferencia

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir de 2005, normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con partes relacionadas. A partir del año 2015, de acuerdo a la resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 publicado en el 2S. R.O. 511 del 29 de mayo de 2015, los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3.000.000, deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y si las operaciones superan los US\$15.000.000) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Debido a que las transacciones con partes relacionadas, correspondientes a los años 2017 y 2016, no han superado el monto previsto en la resolución antes mencionada, la Administración de la Compañía determinó que no está requerida a presentar el informe integral de precios de transferencia considerando que las transacciones con partes relacionadas se han ejecutado en términos de libre competencia.

(b) Situación Fiscal

Las declaraciones de impuesto a la renta, impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente de impuesto a la renta presentadas por la Compañía en los años 2014 al 2017, están abiertas a revisión de las autoridades tributarias.

INMOBILIARIA ALANANDREA CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La Compañía considera que sus obligaciones acumuladas por impuestos son adecuadas para todos los años fiscales abiertos, sobre la base de evaluación de muchos factores, incluyendo interpretaciones de las leyes tributarias y la experiencia previa.

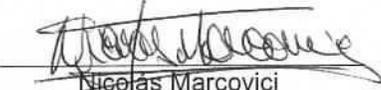
(16) Gastos por Naturaleza

El siguiente es un resumen de los gastos por naturaleza:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Beneficios a los empleados	25.233	26.848
Alícuotas	-	2.740
Seguros	4.635	
Impuestos y contribuciones	180	32.484
Gastos generales	1.872	
Otros	9.144	132
	<u>41.065</u>	<u>62.204</u>

(17) Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Administración de la Compañía y serán presentados a los Socios para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

  
Nicolás Marcovici  
Gerente

  
Ricardo Montesdeoca  
Contador General