

**INMOBILIARIA ALANANDREA CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31 DEL 2012**

**NOTA 1 - ACTIVIDAD**

**INMOBILIARIA ALANANDREA CIA. LTDA.**, Se constituyo mediante escritura pública el 14 de enero de 1997 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 25 de febrero de 1997, el plazo de duración de la compañía es hasta el 31 de diciembre del 2040. El objeto social de la compañía es promocionar y desarrollas terrenos, parcelas, urbanizaciones, fincas vacacionales. edificios, planes de vivienda, centros comerciales, restaurantes, zonas de servicios par la comunidad, jardines de paz, etc., para lo cual podrá negociar, adquirir, vender, permutar, aportar, hipotecar, gravar, partir, subdividir, fraccionar, transferir, ceder o arrendar propiedades. Con la visión de ser líderes en busca de la mejora continua, ha adquirido locales en los centros comerciales de Quito para su posterior arrendamiento.

Su domicilio principal está localizado en la ciudad de Quito, Provincia de Pichincha, calle De Los Madroños 1141 y De las Palmeras, sector El Inca.

**NOTA 2 - RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES**

Las políticas contables están basadas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las cuales requieren 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:

**a. Declaración de cumplimiento**

Los estados Financieros fueron preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), además cumpliendo con lo dispuesto en la Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre de 2008.

**b. Bases de preparación**

Los Estados Financieros son preparados en base al 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.

La compañía utiliza el método de fecha de negociación para el registro de sus inventarios.

Los estados financieros presentan cifras en dólares (USD \$), la unidad monetaria de los Estados Unidos de América. La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar, el dólar (USD \$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal, desde el año 2000

**c. Efectivo y Equivalentes de Efectivo.**

Para propósitos del estado de Flujos de efectivo, los equivalentes de efectivo incluyen depósitos a la vista. Las cuentas corrientes bancarias y fondos fijos se encuentran debidamente segregados y pueden utilizarse en forma inmediata, sin que pese sobre ellos ningún gravamen o restricción de su uso.

**d. Inventarios**

Los inventarios están valorizados al costo de adquisición de: materia prima, producción en proceso y productos terminados. El producto terminado se determina en función de órdenes de trabajo.

La valoración de inventarios de materia prima y productos terminados se ha determinado sobre la base de valores promedios de adquisición, utilizando el método promedio ponderado.

**e. Depreciaciones**

La depreciación se registra en resultados del período, en base al método de línea recta, en función de los años de vida útil estimada, aplicando los siguientes porcentajes anuales:

- |                                  |      |
|----------------------------------|------|
| • Construcciones y edificaciones | 2.5% |
| • Maquinaria y equipo            | 10%  |
| • Muebles y enseres              | 10%  |
| • Vehículos                      | 20%  |
| • Equipos de computación         | 33%  |

A partir del año 2011, la vida útil estimada de las construcciones y edificaciones de propiedad de la empresa se ha determinado con una depreciación del 2.5% anual, estimado una vida útil de 40 años aproximadamente, ya que son bienes inmuebles arrendados que se realizan mantenimientos y adecuaciones necesarios para su uso.

**f. Gastos Anticipados**

Pagos realizados por anticipado que son aplicados a resultados, en función de las fechas de sus vencimientos.

**g. Activos Fijos**

La empresa registra sus activos fijos al costo más los ajustes de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, y los efectuados de conformidad con las disposiciones legales.

Las depreciaciones se calculan utilizando el método de línea recta en función de la vida útil estimada y de acuerdo a los porcentajes establecidos en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento.

**h. Patrimonio de los socios**

Se registra el monto total del capital representado por capital pagado, por reservas constituidas por Ley, estatutos, saldo proveniente de la corrección monetaria y aplicación de la NEC 17, las utilidades acumuladas, los efectos netos de los ajustes realizados contra Resultados Acumulados, producto de la aplicación de las NIFF por primera vez, conforme lo establece cada una de las normas.

Los saldos y movimientos del período se reflejan en el Estado de Cambios en el Patrimonio.

**i. Resultados**

Todos los ingresos, costos y gastos son reconocidos y registrados cuando se efectúan las transacciones correspondientes.

De conformidad con las disposiciones legales vigentes, la empresa ha efectuado aportaciones al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, y la responsabilidad de pagar al personal los beneficios que establece el Código de Trabajo

**j. Pasivos**

Los pasivos están registrados, en las respectivas cuentas a corto y largo plazo de acuerdo a su naturaleza, tal cual se explica en las notas referentes a las obligaciones de la empresa.

**NOTA 3 - CUENTAS POR COBRAR**

La cartera por cobrar vigente al cierre del ejercicio económico se compone de las ventas pendientes de cobro, cuyo detalle es el siguiente:

Noperti Cia. Ltda.	13.778
Hogarincorp cia. Ltda.	20.205
Grupo el Comercio C.A.	650
Total	34.633

**NOTA 4 - DEUDORES VARIOS**

Los valores que conforman el saldo de esta cuenta son:

Qualicom S.A.	1.184
Latinkursa S.A.	834
Total	2.018

## **NOTA 5 - ACTIVO PAGADOS POR ANTICIPADO**

Valores a devengar por pago seguros contra incendio y multriesgo industrial de los inmuebles propiedad e la empresa, que se descompone de la siguiente manera:

Seguro Pagado por Anticipado	<u>2.150</u>
Saldo de la cuenta	2.150

## **NOTA 6 - ACTIVOS FIJOS**

Tal como se explica en la Nota Financiera No. 2, literal g, los activos fijos se presentan al costo. Su movimiento es el siguiente:

Saldos al comienzo del año	781.316
Aumentos	0
Depreciación Acumulada	<u>(82.718)</u>
Saldos netos a fin de año	698.598

## **NOTA 7 - PROVEEDORES**

Se registran los valores por pagar a proveedores por la adquisición de bienes , servicios y otros suministros y materiales, con crédito directo del proveedor.

Nacionales	1.383
Del Exterior	0
Total	1.383

## **NOTA 8 – CUENTAS POR PAGAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS**

Valores pendientes de pago por las deudas generadas en la adquisición de los inmuebles de propiedad de la empresa.

Hogarincorp Cía. Ltda .	<u>547.940</u>
Total	547.940

## **NOTA 9 - OBLIGACIONES LABORALES**

De acuerdo a lo dispuesto en el Código del Trabajo, se realizan provisiones por. Detalle:

Remuneraciones	11.115
15% participación trabajadores	0
Décimo tercero	3.158
Décimo cuarto	<u>364</u>
Total	14.637

## **NOTA 10 - CAPITAL SOCIAL**

Mediante Escritura Pública celebrada el 14 de enero de 1997, en la Notaría Vigésima Séptima del Cantón Quito, se realiza la constitución de la compañía, la misma que fue inscrita en el Registro Mercantil el 25 de febrero de 1997, cuyo capital suscrito y pagado actual es de 400,00 dólares, dividida en 400 acciones de 1,00 dólar cada una.

## **NOTA 11 - RESERVA LEGAL**

La compañía debe destinar por lo menos el 5% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que su saldo alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

## **NOTA 12 - RESERVA DE CAPITAL**

Este rubro incluye los saldos de las cuentas de Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originadas en el proceso de conversión de los registros contables de sures a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

El saldo de la Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Socios. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado y es reintegrable a los socios al liquidarse la Compañía.

## **NOTA 13 - SUPERAVIT POR REVALORIZACION NIFF**

La Superintendencia de Compañías el 20 de noviembre del 2008, emite la Resolución No.08.G. DSC.010 referente a la aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIFF), a partir del, por lo que se registra el efecto neto de todos los ajustes realizados contra Resultados Acumulados, producto de la aplicación de las NIFF por primera vez, conforme establece cada una de las normas.

## **NOTA 14 - EGRESOS NO OPERACIONALES**

Se refiere al pago de intereses y comisiones por sobregiros ocasionales otorgadas por los bancos y demás costos generados en el manejo de las cuentas corrientes cuyo monto es:

Gastos Bancarios	26
Intereses y Comisiones Sobregiros	0
Total	<hr/> 26

## **NOTA 15 – IMPUESTOS**

### **ACTIVOS Y PASIVOS DEL AÑO CORRIENTE**

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

Activos por impuestos corrientes	
Crédito Tributario IVA	0
Crédito Tributario Retenciones Fuente	<u>14.946</u>
Total	<u>14.946</u>
 Pasivos por impuestos corrientes	
Impuestos a la renta causado 2012	0
Impuesto IVA y retenciones	<u>258</u>
Total	<u>258</u>

## **NOTA 16 - IMPUESTO A LA RENTA**

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula el 23% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 10% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, de acuerdo con las últimas reformas tributarias aprobadas, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

### **Aspectos Tributarios Del Código Orgánico De La Producción**

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- Exoneración del impuesto a la renta durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.
- Dedución del 100% adicional para el cálculo del impuesto a la renta de ciertos gastos incurridos por “Medianas Empresas”.
- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.

- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.
- Exoneración del pago del anticipo de impuesto a la renta hasta el quinto año de operación efectiva para las nuevas sociedades.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

#### **NOTA 17 - COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS**

Al 31 de diciembre del 2012, la compañía no presentaba compromisos ni contingencias que pudieran afectar la interpretación de los estados financieros.

#### **NOTA 18 - APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a los socios y junta general de socios para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General sin modificaciones.