

**INMOBILIARIA ALANANDREA CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31 DEL 2016**

**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 desarrollar terrenos, parcelas, urbanizaciones, fincas vacacionales, edificios, planes de vivienda, centros comerciales, restaurantes, zonas de servicio 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 dela 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 necesarias 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.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Período: al 31 de Diciembre del 2016

**NOTA 3- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

Constituidos por los saldos en el banco al cierre del ejercicio, los saldos en las cuentas corrientes, como se detalla a continuación:

## BANCOS

PACIFICO CTA.440650-8	70.87	1,879.44	-1,808.57
	<u>70.87</u>	<u>1,879.44</u>	<u>-1,808.57</u>

**NOTA 4- CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES**

Constituidas por facturas por cobrar a clientes y cuentas por cobrar al Socios y Cías. relacionadas:

## CLIENTES:

OPTICA LOS ANDES	647.21	923.50	-276.29
NOPERTI CIA. LTDA.	53,105.69	24,653.23	28,452.46
HOGARINCORP CIA. LTDA	20,100.00	20,100.00	0.00
	<u>73,852.90</u>	<u>45,676.73</u>	<u>28,176.17</u>

**NOTA 5- OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Son Cuentas por Cobrar Relacionadas a:

QUALICOM S.A.	1,183.50	1,183.50	0.00
LATINKURSA S.A.	834.38	834.38	0.00
ICOFACONSTRU CIA. LTDA.	345.60	345.60	0.00
NOPERTI CIA. LTDA.	13,472.00	0.00	
	<u>15,835.48</u>	<u>2,363.48</u>	<u>0.00</u>

**NOTA 6- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

## IMPUESTOS ANTICIPADOS

RETENCION IMPUESTO RENTA	0.00	626.87	-626.87
CREDITO FISCAL 2015	13,853.44	14,353.11	-499.67
OTROS	0.00	453.68	-453.68
	<u>13,853.44</u>	<u>15,433.66</u>	<u>-1,580.22</u>

**NOTA 7- SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

## SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO

SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	3,135.68	7,433.32	-4,297.64
	<u>3,135.68</u>	<u>7,433.32</u>	<u>-4,297.64</u>

**NOTA 8- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS**

## CONSTRUCCIONES Y EDIFICA

EDIFICIOS	360,077.69	360,077.69	0.00
GALPONES Y PLANTA INDUSTRIAL	138,656.20	138,656.20	
ALMACENES Y/O LOCALES	135,330.50	135,330.50	
REVALORIZACION ALMACEN	147,251.24	147,251.24	0.00

<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<u>781,315.63</u>	<u>781,315.63</u>	<u>0.00</u>
----------------------	-------------------	-------------------	-------------

DEPRECIACION ACUMULADA			
CONSTRUCCIONES Y EDIFICA	-142,443.02	-126,591.48	-15,851.54
REVALORIZACION ALMACEN	-18,406.56	-14,725.20	-3,681.36
	<u>-160,849.58</u>	<u>-141,316.68</u>	<u>-19,532.90</u>
	<u>620,466.05</u>	<u>639,998.95</u>	<u>-19,532.90</u>

<b>NOTA 9- OBLIGACIONES COMERCIALES POR PAGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>VARIACION</b>
---	-------------	-------------	------------------

PROVEEDORES NACIONALES	6,410.24	5,925.54	484.70
	<u>6,410.24</u>	<u>5,925.54</u>	<u>484.70</u>

<b>NOTA 10- OBLIGACIONES CON EL IESS</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>VARIACION</b>
--	-------------	-------------	------------------

APORTES AL I.E.S.S.	1,205.62	500.13	705.49
	<u>1,205.62</u>	<u>500.13</u>	<u>705.49</u>

<b>NOTA 11- OBLIGACIONES CON LA ADM. TRIBUTARIA</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>VARIACION</b>
---	-------------	-------------	------------------

IMPUESTO A LA RENTA	0.00	0.00	0.00
IMPUESTO A LA RENTA CIA.	0.00	0.00	0.00

CONCILIACION TRIBUTARIA:	<b>31-Dic</b>	<b>31-Dic</b>	
--------------------------	---------------	---------------	--

	<b>2016</b>	<b>2015</b>	
Utilidad (Pérdida)al 31 diciembre	4,645.57	9,298.87	
Mas			
Gastos no deducibles	3,681.36	0.00	
Menos			
15% trabajadores	-696.84	-1,394.83	
Base Imponible	7,630.09	7,904.04	
Impuesto Causado	1,678.62	1,738.89	
Anticipo declarado	3,485.96	3,485.96	
Impuesto Renta mayor	3,485.96	3,485.96	
Menos:			
Anticipos Impto Renta	0.00	0.00	
Retenciones en la Fuente	-2,986.29	0.00	
Cr. Tributario años Anteriore	-14,353.11	0.00	
<b>Credito Tributario 2015</b>	<b>-13,853.44</b>	<b>3,485.96</b>	

IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS			
I.V.A. POR PAGAR AL S.R.I.	215.01	895.54	-680.53
	<u>215.01</u>	<u>895.54</u>	<u>-680.53</u>

<b>NOTA 12- PARTICIPACION DE TRABAJADORES</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>VARIACION</b>
---	-------------	-------------	------------------

PARTICIPACION DE TRABAJADORES	696.84	1,394.83	-698.00
	<u>696.84</u>	<u>1,394.83</u>	<u>-698.00</u>

<b>NOTA 13- OBLIGACIONES LABORALES</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>VARIACION</b>
--	-------------	-------------	------------------

SUELDO POR PAGAR NOPERTI	30,680.65	29,849.12	831.53
PROVISION DECIMO TERCERO	3,868.25	1,642.25	2,226.00
PROVISION DECIMO CUARTO	864.46	132.46	732.00
VACACIONES	1,113.00	0.00	1,113.00

UTILIDADES POR PAGAR	1,394.83	0.00	1,394.83
	37,921.19	31,623.83	6,297.36

<b>NOTA 14- CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>VARIACION</b>
--	-------------	-------------	------------------

OBLIGACIONES CON SOCIOS Y CIAS. RELACIONADAS:

ING. NICOLAS MARCOVICI	1,850.11	1,850.11	0.00
ANDREA MARCOVICI	8,332.24	8,332.24	0.00
ALAIN MARCOVICI	1,394.47	1,394.47	0.00
	11,576.82	11,576.82	0.00

CIAS. RELACIONADAS:

NOPERTI CIA. LTDA.	22,456.27	14,599.23	7,857.04
HOGARINCORP (RECREO)	128,512.89	128,512.89	0.00
HOGARINCORP (DPTO. MURANO)	360,077.69	360,077.69	0.00
	511,046.85	503,189.81	7,857.04

	522,623.67	514,766.63	7,857.04
--	------------	------------	----------

<b>NOTA 15- OTROS PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>VARIACION</b>
--	-------------	-------------	------------------

GARANTIAS

EL COMERCIO C.A.	540.00	540.00	0.00
OPTICA LOS ANDES	1,780.80	1,780.80	0.00
GRUPO EL COMERCIO C.A.	680.00	680.00	0.00
	3,000.80	3,000.80	0.00

<b>NOTA 16- CAPITAL SOCIAL</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>VARIACION</b>
--------------------------------	-------------	-------------	------------------

Compuesto de acuerdo a la siguiente distribución:

CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO:

ING. NICOLAS MARCOVICI	240.00	240.00	0.00
ANDREA MARCOVICI	80.00	80.00	0.00
ALAIN MARCOVICI	80.00	80.00	0.00
	400.00	400.00	0.00

<b>NOTA 17- RESERVAS</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>VARIACION</b>
--------------------------	-------------	-------------	------------------

RESERVA LEGAL	1,531.98	1,531.98	0.00
	1,531.98	1,531.98	0.00

<b>NOTA 18- RESERVA DE CAPITAL</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>VARIACION</b>
------------------------------------	-------------	-------------	------------------

Constituido por la Revaluaciones de Edificaciones:

SUPERAVIT POR REVALUACION:

EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES	147,251.24	147,251.24	0.00
	147,251.24	147,251.24	0.00

<b>NOTA 19- RESULTADOS ACUMULADOS</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>VARIACION</b>
---------------------------------------	-------------	-------------	------------------

Son Utilidades pendientes de Distribución:

UTILIDADES ACUMULADAS EJERCICIOS ANTERIORES:

UTILIDADES RETENIDAS	20,704.48	20,704.48	0.00
UTILIDAD RETENIDA 2009	6,323.49	6,323.49	0.00

UTILIDAD RETENIDA 2010	1,037.58	1,037.58	0.00
UTILIDAD RETENIDA 2015	4,478.45	0.00	4,478.45
	<u>32,544.00</u>	<u>28,065.55</u>	<u>4,478.45</u>
PERDIDA ACUMULADAS			
PERDIDA ACUMULADAS	-13,853.93	-13,853.93	0.00
PERDIDA ACUMULADA 2011	-740.07	-740.07	0.00
PERDIDA ACUMULADA 2012	-3,440.99	-3,440.99	0.00
PERDIDA ACUMULADA 2013	-5,490.85	-5,490.85	0.00
PERDIDA ACUMULADA 2014	-3,523.10	-3,523.10	0.00
	<u>-27,048.94</u>	<u>-27,048.94</u>	<u>0.00</u>
	<u><b>5,495.06</b></u>	<u><b>1,016.61</b></u>	<u><b>4,478.45</b></u>

<b>NOTA 20- RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>VARIACION</b>
--	-------------	-------------	------------------

Es el Remanente, luego de la participación de Trabajadores y conciliación Tributaria:

RESULTADOS DEL EJERCICIO	462.77	4,478.45	-4,015.68
	<u>462.77</u>	<u>4,478.45</u>	<u>-4,015.68</u>
	155,141.05	154,678.28	

<b>21- INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>VARIACION</b>
-----------------------------------	-------------	-------------	------------------

Por los arriendos inmuebles del año:

VENTAS			
VENTAS NETAS	63,240.32	70,585.56	-7,345.24

<b>22- GASTOS DE OPERACIÓN</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>VARIACION</b>
--------------------------------	-------------	-------------	------------------

Por los gastos incurridos en el año:

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	62830.7	61199.7	1,631.00
GASTOS FINANCIEROS	0	86.99	-86.99
	<u>62830.7</u>	<u>61286.69</u>	<u>1544.01</u>

<b>23- OTROS INGRESOS</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>VARIACION</b>
---------------------------	-------------	-------------	------------------

Por Regulación de Cuentas:

INGRESOS VARIOS	4,235.95	0.00	4,235.95
-----------------	----------	------	----------

### 23- PARTES RELACIONADAS

#### CTAS POR COBRAR CIAS RELACIONADAS:

	2016	2015
NOPERTI CIA. LTDA	53,105.69	24,653.23
HOGARINCORP CIA. LTDA.	20,100.00	20,100.00
	<u>73,205.69</u>	<u>44,753.23</u>

#### CTAS POR PAGAR SOCIOS :

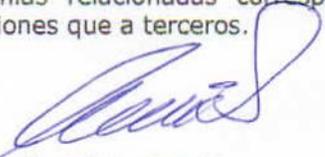
	2016	2015
ING. NICOLAS MARCOVICI	1,850.11	1,850.11
ANDREA MARCOVICI	8,332.24	8,332.24
ALAIN MARCOVICI	1,394.47	13,94.47
<b>TOTAL</b>	<b>11,576.82</b>	<b>11,576.82</b>

#### CTAS POR PAGAR CIAS RELACIONADAS:

	2016	2015
NOPERTI CIA. LTDA.	22,456.27	14,599.23
HOGARINCORP (RECRO)	128,512.89	128,512.89
HOGARINCORP (MURANO)	360,077.69	360,077.69
<b>TOTAL</b>	<b>511,046.85</b>	<b>503,189.81</b>

Estas compañías relacionadas a ALANANDREA CIA. LTDA. Son relacionadas por socios comunes.

Las transacciones realizadas durante los ejercicios económicos 2016 y 2015, con las compañías relacionadas corresponden a transacciones que se realizan en las mismas condiciones que a terceros.



Luis Fabián Pillajo Sotalín  
CONTADOR  
Reg. Nal. 12757