

Informe Financiero

Contenido

Informe de auditor externo independiente

Estado de situación financiera

Estado de resultados

Estado de cambios en el patrimonio de accionistas

Estado de flujos de efectivo

Políticas contables significativas y notas explicativas a los estados financieros

Informe del auditor externo independiente

**A los accionistas de
ALFANTONI S.A.**

Dictamen sobre los estados financieros

He sido contratado para auditar los estados financieros de la Compañía ALFANTONI S.A., que se adjuntan, y comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre de 2008, el Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas y Estado de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad - NEC. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraudes o errores seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debida a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

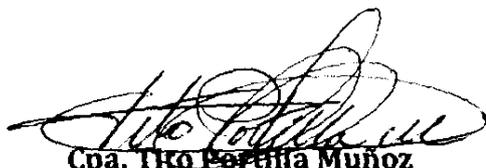
Limitaciones al alcance

Este es el primer ejercicio económico en el cual la compañía ALFANTONI S.A., es sujeta al examen de auditoria externa obligatoria, no logre obtener información suficiente y plenamente competente acerca de los saldos contables del ejercicio económico inmediato anterior, que constituyen los saldos iniciales del período sujeto a auditoria externa, por tal razón, y considerando los efectos y ajustes, si los hubiera, no me han satisfecho en mi procedimientos de auditoria, para comprobar su razonabilidad según las normas internacionales de auditoria.

En vista de que mi contratación ha sido posterior a la fecha de cierre de estados financieros, no me fue factible realizar procedimientos de auditoria relevantes, como lo constituye la toma física de propiedades y equipos y obras en curso, que son conceptos de influencia significativa en la presentación de los estados financieros en su conjunto. Por tal razón he tenido limitaciones a los procedimientos de auditoria de manera importante.

Opinión con salvedad

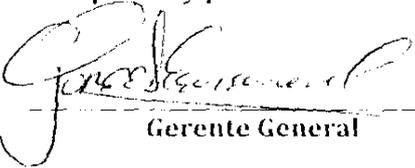
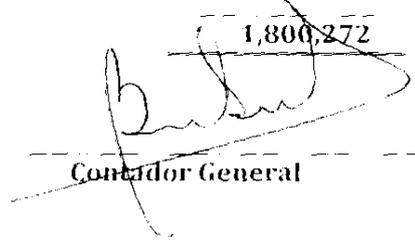
En mi opinión, excepto por los efectos de los asuntos que se acaban de exponer en los párrafos precedentes los estados financieros referidos anteriormente presentan razonablemente de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, la situación financiera de la Compañía ALFANTONI S.A., al 31 de Diciembre de 2012 y los resultados de sus operaciones por el año terminado en esa fecha.



Cpa. Tito Portilla Muñoz
RNC: 10.432
SC-RNAE: 818

Guayaquil, Octubre 2 del 2013

ALFANTONI S.A.
Estado de situación financiera
Al 31 de diciembre de 2008
(Dólares de Estados Unidos de América)

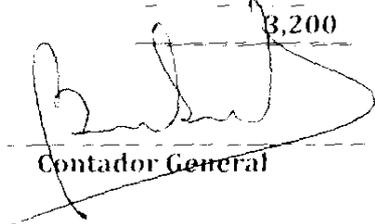
Activos	
Activos corrientes	
Caja y bancos	238,786
Cuentas por cobrar <i>(Nota 3)</i>	614,767
Pagos Anticipados <i>(Nota 4)</i>	438
Total activos corrientes	853,991
Activos No Corrientes	
Propiedades y equipos <i>(Nota 5)</i>	789,665
Otros activos diferidos <i>(Nota 6)</i>	156,616
Total Activos No Corrientes	946,281
Total Activos	1,800,272
Pasivos y patrimonio de accionistas	
Pasivos corrientes:	
Obligaciones financieras	271,204
Cuentas por pagar <i>(Nota 7)</i>	180,464
Total Pasivo corriente	451,668
Cuentas por pagar a largo plazo <i>(Nota 8)</i>	549,344
Anticipos de clientes <i>(Nota 9)</i>	795,260
Total Pasivos No Corrientes	1,344,604
Total pasivos	1,796,272
Patrimonio de accionistas:	
Capital social <i>(Nota 10)</i>	800
Resultado del ejercicio	3,200
Patrimonio de accionistas:	4,000
Total pasivo y patrimonio de accionistas	1,800,272
 Gerente General	 Contador General

Ver notas adjuntas

ALFANTONI S.A.
Estados de resultados
Por los años terminados al 31 de diciembre 2008
(Dólares de Estados Unidos de América)

Ingresos	
Venta de servicios, Netos	1,016,654
Costo de ventas	(785,881)
Utilidad bruta en ventas	<u>230,773</u>
Gastos	
Gastos administrativos	(226,507)
Total gastos	<u>(226,507)</u>
Utilidad operacional	<u>4,266</u>
Impuesto a la renta 25%	(1,066)
Utilidad del ejercicio	<u>3,200</u>


Gerente General

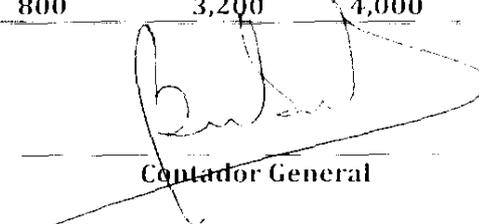

Contador General

Ver notas adjuntas

ALFANTONI S.A.
Estados de cambios en el patrimonio de accionistas
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2008
(Dólares de Estados Unidos de América)

	<u>Capital Social</u>	<u>Resultados del Ejercicio</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2008	800	-	800
Resultados del ejercicio		4,266	4,266
Impuesto a la renta del ejercicio		(1,066)	(1,066)
Diciembre 31, 2012	800	3,200	4,000


 Gerente General


 Contador General

Ver notas adjuntas

ALFANTONI S.A.

Políticas contables significativas y notas explicativas a los estados
financieros
Diciembre 31 de 2008

I. INFORMACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Nombre de la entidad:

ALFANTONI S.A.

RUC:

0992495200001

Domicilio:

Guayaquil, Ciudadela Kennedy Nueva, Calle ESTE Numero 235 y Decima Este.

Forma legal de la entidad:

Compañía Anónima

País de incorporación:

Ecuador

Antecedentes

ALFANTONI S.A., se constituyó en la ciudad de Guayaquil el veinte y uno de enero del dos mil siete, fue inscrita en el Registro Mercantil el nueve de Febrero del dos mil siete. Con número de RUC 0992495200001, tiene como actividad principal la compra, venta y explotación de bienes inmuebles, así como, la gestión inmobiliaria, la facilitación de proyectos inmobiliarios tales como la construcción de casas, edificios, condominios, oficinas, centros comerciales, y demás edificaciones.

La Compañía fue constituida con un capital autorizado de 1.600 dólares de los Estados Unidos de América, dividido en ochocientas acciones de un dólar cada una.

La información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años, son como sigue:

<u>31 de diciembre</u>	<u>Índice de inflación anual</u>
2009	3.5%
2008	8.8%
2007	2.0%

ALFANTONI S.A.

Políticas contables significativas y notas explicativas a los estados financieros Diciembre 31 de 2008 (continuación)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, estas políticas han sido diseñadas en función a las NEC's vigentes al 31 de diciembre de 2008 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1. MONEDA FUNCIONAL

La moneda para presentar los estados financieros será en dólares de Estados Unidos de Norte América, que es la moneda de presentación y la moneda funcional de la Compañía.

2.2. EFECTIVO Y BANCOS

El efectivo en caja y bancos es un activo financiero porque representa un medio de pago y por ello es la base sobre la que se miden y reconocen todas las transacciones en los estados financieros y está sujeto a riesgos insignificantes de cambios en su valor razonable.

Los sobregiros bancarios, en caso de que existiesen, serán presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera y en la preparación del estado de flujo de efectivo se incluyen como componente del efectivo.

2.3. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Surgen cuando la compañía provee bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar. Se incluyen en el activo corriente. Las cuentas por cobrar incluyen las cuentas por cobrar comerciales, y otras cuentas por cobrar. A estos instrumentos financieros no se les da de baja hasta que se haya transferido el riesgo inherente a la propiedad de los mismos, hayan expirado sus derechos de cobranza o ya no se retenga control alguno. El reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar es a su valor nominal y de ser el caso luego son llevadas al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación por deterioro. El costo amortizado es calculado considerando cualquier descuento o prima incurrida en la adquisición y comisiones y costos, que constituyen una parte integral de la tasa de interés efectiva.

ALFANTONI S.A.

Políticas contables significativas y notas explicativas a los estados financieros

Diciembre 31 de 2008 (continuación)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.3. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR (continuación)

Anualmente la Administración estimará que los valores en libros de las cuentas por cobrar no difieren significativamente de sus valores razonables; además, identificará si no existe un interés contractual que pueda afectar al valor nominal de las mismas.

El período de crédito promedio es de 60 días, excepto los créditos otorgados a compañías relacionadas.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes

2.4. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS.

La propiedad, la maquinaria y equipo, muebles y enseres, se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

Después del reconocimiento inicial, la propiedad, la maquinaria y equipo, muebles y enseres, son registradas al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la compañía registrará pérdidas por deterioro del activo.

La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros, la cual es calculada usando el método de línea recta en base a las siguientes vidas útiles:

Propiedad, planta y equipos	Vida útil (en años)
Edificios e instalaciones	20
Maquinaria y Equipos	5 - 20
Vehículos y camiones	5 - 20
Muebles, enseres y equipos de computación	3 - 20

ALFANTONI S.A.
Políticas contables significativas y notas explicativas a los estados
financieros
Diciembre 31 de 2008 (continuación)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.7. PROVISIONES

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. 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 de situación financiera únicamente cuando:

- ✓ Es una obligación presente (legal o constructiva) como resultado de un evento pasado.
- ✓ Es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación.
- ✓ El importe puede ser estimado de forma fiable.

Un pasivo contingente es toda obligación surgida de hechos pasados cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control de la Compañía. Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas al Estados Financieros los detalles cualitativos de la situación que originaría el pasivo contingente.

2.8. BENEFICIOS A EMPLEADOS

ALFANTONI S.A., reconocerá los beneficios a los empleados cuando les haya contratado de acuerdo a la leyes ordinarias dentro de dos grupos: a corto plazo y a largo plazo.

2.8.1. Beneficios post-empleo: Planes de Beneficios Definidos

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma Compañía. Dicho beneficio califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

El costo del beneficio por jubilación patronal es registrado mediante la constitución de una provisión que es llevada al gasto del ejercicio, en base al cálculo actuarial efectuado por un especialista independiente.

Los pagos efectuados por estos beneficios se deducen de las provisiones constituidas.

ALFANTONI S.A.

Políticas contables significativas y notas explicativas a los estados financieros

Diciembre 31 de 2008 (continuación)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.8. BENEFICIOS A EMPLEADOS (continuación)

2.8.2. Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son contabilizadas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee.

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 con confiabilidad.

Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la *decimotercera remuneración*, *decimocuarta remuneración*, fondos de reserva, vacaciones y participación del 15% de los trabajadores en las utilidades de la Compañía, los mismos que son contabilizados como gastos en la medida que el servicio relacionado es provisto por el empleado de conformidad con lo establecido en el Código del Trabajo de la República del Ecuador. El gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades se calcula de la utilidad contable y es reportado en el estado de resultados como una partida previa al del impuesto a las ganancias.

2.8.3. Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan formal detallado ya sea para dar término al contrato del empleado, o para proveer beneficios por cese como resultado de una oferta realizada para incentivar la renuncia voluntaria.

Los beneficios como la bonificación desahucio, al no tener una certeza sobre su obligación de pagarlos, deberán ser reconocidos como gastos en el período que se generen y no deberán provisionarse.

ALFANTONI S.A.

Políticas contables significativas y notas explicativas a los estados financieros

Diciembre 31 de 2008 (continuación)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.9. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

2.9.1. Venta de bienes

Los ingresos provenientes de la venta de bienes en el curso de las actividades ordinarias son reconocidos al valor razonable de contrapartida recibida o por recibir, neta de devoluciones, descuento, bonificaciones o rebajas comerciales.

Los ingresos por venta de bienes se reconocen, según sea el caso, cuando:

- ✓ Se transfiere al comprador los riesgos y beneficios importantes de la propiedad de los bienes;
- ✓ La Compañía no retiene ninguna clase de implicancia gerencial, en el grado generalmente asociado con la propiedad, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos;
- ✓ El importe de los ingresos puede cuantificarse confiablemente;
- ✓ Es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán a la Compañía; y, Los costos incurridos o por incurrir respecto a la transacción pueden cuantificarse confiablemente

2.9.2. Venta de servicios

Cuando el resultado de una transacción, que suponga la prestación de servicios, pueda ser estimado con fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación deben reconocerse, considerando el grado de terminación de la prestación final del periodo sobre el que se informa, esto deberá ser aplicado en las Ventas de Producción Interna.

2.9.3. Ingresos por intereses

Los intereses ganados son reportados como ingresos por intereses usando la tasa efectiva de interés, el interés será reconocido mediante el devengo es decir cuando el derecho de pago se ha establecido.

2.9.4. Dividendos

Los dividendos ganados son reconocidos en el estado de resultados como Dividendos recibidos cuando el derecho de pago ha sido establecido.

ALFANTONI S.A.

Políticas contables significativas y notas explicativas a los estados financieros

Diciembre 31 de 2008 (continuación)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.5. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Los pasivos financieros como cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar, así como las obligaciones financieras, son inicialmente reconocidos a su valor razonable y posteriormente, de ser aplicable, al costo amortizado. Los gastos financieros, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo, reconociéndose el gasto a lo largo del periodo correspondiente.

Los pasivos financieros a costo amortizado comprenden los acreedores comerciales y aquellas obligaciones bancarias que devengan intereses, se registran por el importe recibido, neto de los costos directos de emisión.

Los gastos financieros, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo.

Al igual que en el caso de las cuentas por cobrar, si la diferencia entre el valor nominal y el costo amortizado en su medición final no es significativa, la compañía utiliza el valor nominal como medición final.

Un activo financiero es dado de baja cuando:

- i. los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o
- ii. La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y
- iii. también la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

2.6. IMPUESTOS

El gasto por el Impuesto a las Ganancias se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando sean consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

ALFANTONI S.A.

Políticas contables significativas y notas explicativas a los estados financieros

Diciembre 31 de 2008 (continuación)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.10. COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El reconocimiento inicial será al costo del bien y otros costos asociados con el mismo al momento de su adquisición.

La medición posterior de dichas propiedades será bajo el modelo del reavalúo mediante un informe de un perito valuador calificado por los organismos respectivos en cada ejercicio económico anual.

Cuando el valor razonable determinado por el perito sea inferior al valor en libros de los activos revaluados, se reconocerá el deterioro respectivo.

3. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre las cuentas por cobrar consisten en lo siguiente:

	_ 2008 _
Clientes activos	572,622
Anticipos a proveedores	22,202
Otros por cobrar	16,132
Impuestos	<u>3,811</u>
Total	<u>614,767</u>

Clientes correspondientes principalmente personas quienes adquieren los programas inmobiliarios promovidos por la compañía, estas cuentas que no generan intereses.

Anticipo a proveedores, corresponden a valores asignados para la prestación de un servicio por parte de proveedores de bienes y servicios de la compañía.

Impuestos, corresponden principalmente al crédito por concepto de anticipos de impuesto a la renta del ejercicio.

ALFANTONI S.A.

Políticas contables significativas y notas explicativas a los estados financieros

Diciembre 31 de 2008 (continuación)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

4. Pagos Anticipados

Los movimientos de pagos anticipados al 31 de Diciembre del 2008 tienen como saldo US\$438 producto de ciertas garantías establecidas por la administración.

5. Propiedades y equipos

Los movimientos de activos fijos por el año terminado el 31 de diciembre del 2008 representan específicamente las obras en curso que ascienden a US\$789,665.

6. Otros activos diferidos

Al 31 de diciembre de 2008, otros activos diferidos son:

	<u>2008</u>
Gastos Indirectos Satorikan	413,787
(Amortización de gastos indirectos)	<u>(257,171)</u>
Total	<u>156,616</u>

7. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2008, las cuentas por pagar consisten en lo siguiente:

	<u>2008</u>
Proveedores	164,432
Impuestos	<u>16,032</u>
Total	<u>180,464</u>

Proveedores, corresponden a valores pendientes con personas naturales y jurídicas, con las cuales se mantienen relaciones comerciales, estas cuentas no generan intereses y no tienen plaza de vencimiento.

Impuestos, son valores pendientes de pagos por conceptos de retenciones en la fuente de impuestos del ejercicio.

ALFANTONI S.A.
Políticas contables significativas y notas explicativas a los estados
financieros
Diciembre 31 de 2012 (continuación)

8. Cuentas por pagar a largo plazo

Al 31 de diciembre del 2008 las cuentas por pagar a largo plazo asciende a US\$549,344, estas obligaciones consisten en financiamientos otorgados por los accionistas, las mismas no generan intereses y no tiene plazo de vencimiento.

9. Anticipo de clientes

Al 31 de diciembre del 2008 constituyen como anticipo de clientes la suma de US\$795,260 que corresponden a valores recibidos por parte de los clientes que han realizado las reservas para la adquisición de un inmueble que se construye

10. Capital pagado

Al 31 de diciembre del 2008, el capital suscrito consiste de 800 acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada uno US \$1,00

11. Eventos subsecuentes

Al 31 de diciembre del 2008 y hasta la fecha de emisión del presente informe, octubre 2 de 2013, las operaciones de la compañía se han suspendido luego de culminar el proyecto inmobiliario durante los tres (3) últimos ejercicios económicos.
