



Tel: +593 2 254 4024  
Fax: +593 2 223 2621  
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión  
Edificio Londres, Piso 5  
Quito - Ecuador  
Código Postal: 17-11-5058 CCI

Tel: +593 4 256 5394  
Fax: +593 4 256 1433

9 de Octubre 100 y Malecón  
Edificio La Previsora, Piso 25, Oficina 2505  
Guayaquil - Ecuador  
Código Postal: 09-01-3493

GYE-AUD-SF-10-179

Guayaquil, 29 de abril del 2010

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**  
Ciudad

Estimados señores:

Tenemos el agrado de adjuntar un (1) ejemplar del Informe de los estados financieros de **INMOBILIARIA ALRAFA C.A.**, Expediente No. **44289**, por el año terminado el 31 de diciembre de 2009.

Sin otro particular, reciban un cordial saludo de BDO.

Atentamente,

**Saúl Forero Amaya**  
Gerente de Auditoría



Adj.: Lo indicado

Cc.: Ec. Mariuxi Rodriguez, Gerente Financiero

FS/.

**Inmobiliaria Alrafa C. A.**



---

**Estados Financieros**  
Años terminados en Diciembre 31, 2009 y 2008  
Con Informe de los Auditores Independientes



Tel: +593 2 254 4024  
Fax: +593 2 223 2621  
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión  
Edificio Londres, Piso 5  
Quito - Ecuador  
Código Postal: 17-11-5058 CCI

Tel: +593 4 256 5394  
Fax: +593 4 256 1433

9 de Octubre 100 y Malecón  
Edificio La Previsora, Piso 25, Oficina 2505  
Guayaquil - Ecuador  
Código Postal: 09-01-3493

## Informe de los Auditores Independientes

A los señores Accionistas de  
Inmobiliaria Alrafa C. A.  
Guayaquil, Ecuador

### **Dictamen sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado el balance general que se adjunta de Inmobiliaria Alrafa C. A. al 31 de diciembre de 2009 y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas de contabilidad significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2008, que se presentan con propósitos comparativos, fueron auditados por otros auditores externos cuyo informe con fecha 14 de abril del 2009, contiene una opinión sin salvedades.

### **Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros**

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. 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 debido a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

### **Responsabilidad del auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base a nuestra auditoría. Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con ~~Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA~~ ~~de Auditoría y Aseguramiento NIAA~~. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. 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 debido 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 de Inmobiliaria Alrafa C. A., 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 Inmobiliaria Alrafa C. A. 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. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.



**Opinión**

5. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la Inmobiliaria Alrafa C. A., al 31 de diciembre de 2009, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

**Énfasis**

6. Tal como se menciona en la Nota 5, según Resolución No. 08.G.DSC.010 en el año 2008, se dispone que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), serán de aplicación obligatoria de acuerdo al cronograma establecido en dicha resolución para las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías; y la Resolución No.SC.DS.G.09.006 en el año 2009 emite el Instructivo complementario para la implementación de los principios contables establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. La Compañía prepara sus estados financieros sobre la base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales difieren en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
7. Mediante Resoluciones No. 06.Q.IC1003 del 21 de agosto de 2006 y No. ADM-08-199 del 3 de julio de 2008, emitidas por la Superintendencia de Compañías, dispone adoptar las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento "NIAA" y su aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2009.

**Informe sobre otros requisitos legales y reguladores**

8. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009, se emite por separado.

*BDO Ecuador*

Abril 09, 2010  
RNAE No. 193

*Nancy Gavela*  
Nancy Gavela - Socia

Inmobiliaria Alrafa C. A.

Balances Generales

(Expresados en dólares)

Diciembre 31,		2009	2008
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo	(Nota A)	111,563	120,548
Cuentas por cobrar	(Nota B)	57,881	50,105
Inventarios		1,527	
Gastos pagados por anticipado	(Nota C)	82,373	71,351
<b>Total activos corrientes</b>		<b>253,344</b>	<b>242,004</b>
Propiedades, maquinarias, muebles y equipos	(Nota D)	816,744	909,740
Cuentas por cobrar largo plazo	(Nota E)	26,132	25,971
		<b>1,096,220</b>	<b>1,177,715</b>
<b>Pasivos y patrimonio de los accionistas</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Cuentas por pagar	(Nota F)	303,775	53,832
Gastos acumulados por pagar		1,955	2,059
Obligaciones con los trabajadores	(Nota G)	12,829	19,146
Impuesto a la renta	(Nota H)	2,701	1,728
Porción corriente del pasivo a largo plazo	(Nota I)	28,214	-
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>349,474</b>	<b>76,765</b>
Pasivo a largo plazo	(Nota I)	206,310	260,971
Cuentas por pagar a largo plazo	(Nota J)	508,165	580,881
<b>Total pasivos</b>		<b>1,063,949</b>	<b>918,617</b>
<b>Patrimonio de los accionistas:</b>			
Capital social	(Nota K)	10,000	10,000
Reserva de capital	(Nota L)	7,843	7,843
Reserva legal	(Nota M)	5,000	5,000
Reserva facultativa	(Nota N)	2,835	2,446
Utilidades retenidas	(Nota O)	6,593	233,809
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>		<b>32,271</b>	<b>259,098</b>
		<b>1,096,220</b>	<b>1,177,715</b>

Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros.

Inmobiliaria Alrafa C. A.

Estados de Resultados

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2009	2008
<b>Ingresos:</b>		
Servicio de copiado	50,155	47,736
Alquiler de maquinarias	492,775	614,171
Alquiler de inmuebles	74,261	85,860
	617,191	747,767
<b>Gastos de operación:</b>		
Gastos de administración (Nota P)	575,150	697,335
Utilidad en operación	42,041	50,432
<b>Otros (gastos) ingresos:</b>		
Otros ingresos	3,778	1,578
Otros gastos	(34,618)	(45,170)
	(30,840)	(43,592)
<b>Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta</b>	11,201	6,840
Participación a trabajadores (Nota G)	1,907	1,220
Impuesto a la renta (Nota H)	2,701	1,728
<b>Utilidad neta</b>	6,593	3,892
<b>Utilidad neta por acción</b>	0.66	0.39
<b>Promedio ponderado del número de acciones en circulación</b>	10,000	10,000

Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros.

**Inmobiliaria Alrafa C. A.**  
**Estados de Evolución del Patrimonio**  
**(Expresados en dólares)**

Años terminados en Diciembre 31,	2009	2008
<b>Capital social</b> (Nota K)		
Saldo inicial y final	10,000	10,000
<b>Reserva de capital</b> (Nota L)		
Saldo inicial y final	7,843	7,843
<b>Reserva legal</b> (Nota M)		
Saldo inicial y final	5,000	5,000
<b>Reserva facultativa</b> (Nota N)		
Saldo inicial	2,446	2,446
Apropiación de utilidades	389	-
<b>Saldo final</b>	2,835	2,446
<b>Utilidades retenidas</b> (Nota O)		
Saldo inicial	233,809	229,917
Transferencia a reserva facultativa	(389)	-
Dividendos decretados	(233,420)	-
Utilidad neta	6,593	3,892
<b>Saldo final</b>	6,593	233,809
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>	<b>32,271</b>	<b>259,098</b>

Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros.

**Inmobiliaria Alrafa C. A.**  
**Estados de Flujos de Efectivo**  
**(Expresados en dólares)**

<b>Años terminados en Diciembre 31,</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de clientes	609,415	906,370
Efectivo pagado a proveedores y otros	(486,548)	(593,335)
Intereses pagados	(33,101)	(44,359)
Otros ingresos, neto	2,261	767
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	<b>92,027</b>	<b>269,443</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión:</b>		
Pago por compra de propiedades, maquinarias, muebles y equipos	(1,688)	(6,199)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(1,688)</b>	<b>(6,199)</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:</b>		
Efectivo pagado por obligaciones bancarias	(26,447)	(24,027)
Efectivo pagado a accionistas y compañías relacionadas	(72,877)	(121,235)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>(99,324)</b>	<b>(145,262)</b>
(Disminución) aumento neto de efectivo	(8,985)	117,982
Efectivo al inicio del año	120,548	2,566
<b>Efectivo al final del año</b>	<b>111,563</b>	<b>120,548</b>

Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros.

**Conciliaciones de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto  
Provisto por las Actividades de Operación**

(Expresadas en dólares)

<b>Años terminados en Diciembre 31,</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Utilidad neta</b>	6,593	3,892
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:</b>		
Depreciación	93,157	93,421
Provisión para participación de los trabajadores e impuesto a la renta	4,608	2,948
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>		
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	(7,776)	158,603
(Aumento) de gastos pagados por anticipado	(12,750)	(12,811)
Aumento en cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar	16,419	19,201
(Disminución) aumento en obligaciones con los trabajadores	(8,224)	4,189
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	<b>92,027</b>	<b>269,443</b>

**ACTIVIDADES DE INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO  
QUE SE REALIZARON SIN DESEMBOLSOS DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2009, la Compañía disminuyó propiedades, mobiliario, maquinarias y equipos por 1,527, y aumentó inventarios en dicho monto.

Al 31 de diciembre del 2009, la Compañía decretó dividendos por pagar por 233,420 y disminuyó utilidades retenidas por el valor mencionado.

Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros.

Políticas de Contabilidad Significativas

---

<b>Descripción del negocio</b>	<p>Inmobiliaria Alrafa C. A., fue constituida en febrero de 1987, en la ciudad de Guayaquil - Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil el 28 de abril del mismo año.</p> <p>La Compañía tiene por objeto dedicarse a la administración de toda clase de bienes inmuebles, urbanos o rurales; así como, la compra, venta, permuta, arrendamiento y toda actividad relacionada con bienes inmuebles.</p> <p>Actualmente, la Compañía se dedica principalmente al arrendamiento de bodegas y maquinarias.</p>
<b>Bases de presentación</b>	<p>La Compañía mantiene sus registros contables en dólares y de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).</p> <p>Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a la depreciación de propiedades, maquinarias, muebles y equipos y los pasivos por impuesto a la renta y participación de los trabajadores. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.</p>
<b>Propiedades, maquinarias, muebles y equipos</b>	<p>Las propiedades, maquinarias, muebles y equipos se encuentran registrados a su costo reexpresado (para los bienes adquiridos hasta el 31 de Marzo de 2000) y al costo de adquisición (para las adiciones efectuadas a partir de esa fecha).</p> <p>Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al incurrirse, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.</p>

Políticas de Contabilidad Significativas

Las tasas de depreciación anual de estos activos, son las siguientes:

Activos	Tasas
Edificios	5%
Instalaciones	10%
Equipo de oficina	10%
Vehículos	20%
Muebles y enseres	10%
Equipos de computación	33,33%
Maquinaria y equipos	10%

**Provisión para jubilación patronal y desahucio** Inmobiliaria Alrafa C. A. no ha realizado un estudio actuarial con el objeto de conocer el monto de la provisión por jubilación patronal y desahucio aplicable para la Compañía; sin embargo, la Administración considera que este informe no tendría un efecto importante en los estados financieros.

**Utilidad por acción** La Compañía determina la utilidad neta por acción según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 23 "Utilidades por Acción". Según este pronunciamiento las utilidades por acción se deben calcular dividiendo la utilidad o pérdida neta del período atribuible a los accionistas ordinarios para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período.

De acuerdo con la ley ecuatoriana, las acciones comunes en ocasiones son emitidas después de algunos meses de haber recibido el capital por dichas acciones. Sin embargo, para propósitos de calcular el promedio ponderado del número de acciones comunes vigentes, las acciones comunes son consideradas vigentes desde la fecha en la cual se realizó el aporte de capital.

**Ingresos y gastos** Los ingresos y gastos se reconocen en el período por el método del devengado, es decir, los ingresos cuando se realizan y los gastos cuando se conocen.

**Inmobiliaria Alrafa C. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**(Expresadas en dólares)**

**A. Efectivo**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2009	2008
Caja	814	1,647
<b>Bancos:</b>		
Banco de Guayaquil S. A.	109,236	114,910
Banco del Pacífico S. A.	1,513	3,991
	<b>111,563</b>	<b>120,548</b>

**B. Cuentas por cobrar**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2009	2008
Clientes	17,894	26,575
Compañías relacionadas (Nota Q) (1)	45,233	27,696
Funcionarios y empleados	464	1,834
Anticipo a proveedores	959	679
Otras	10	-
	<b>64,560</b>	<b>56,784</b>
Menos provisión acumulada para cuentas incobrables	<b>6,679</b>	<b>6,679</b>
	<b>57,881</b>	<b>50,105</b>

Durante el año 2009 y 2008, la provisión de cuentas incobrables no ha tenido movimiento.

(1) Estas cuentas se originan por el alquiler de maquinarias y bodegas, así como, el servicio de copiado, no tienen vencimiento específico y no generan intereses.

**Inmobiliaria Alrafa C. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**(Expresadas en dólares)**

**C. Gastos pagados por anticipado**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2009	2008
Seguros anticipados	2,852	3,517
Crédito tributario IVA	41,087	41,440
Retenciones en la fuente (1)	38,434	26,394
	<b>82,373</b>	<b>71,351</b>

(1) Al 31 de diciembre del 2009, incluye retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta de los años 2007, 2008 y 2009. Al 31 de diciembre del 2008, incluye retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta de años 2007 y 2008.

**D. Propiedades, maquinarias, muebles y equipos**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2009	2008
Terrenos (1)	456,354	456,354
Edificios	5,853	10,541
Instalaciones	121,096	121,096
Equipo de oficina	60,338	60,338
Vehículos	234,371	234,371
Muebles y enseres	23,073	23,073
Equipos de computación	2,800	2,800
Maquinaria y equipos	312,766	311,078
	<b>1,216,651</b>	<b>1,219,651</b>
Menos depreciación acumulada	399,907	309,911
	<b>816,744</b>	<b>909,740</b>

El movimiento de propiedades, maquinarias, muebles y equipos, fue como sigue:

	2009	2008
Saldo inicial	1,219,651	1,213,452
Compras	1,688	6,199
Reclasificación	(4,688)	-
Saldo final	<b>1,216,651</b>	<b>1,219,651</b>

**Inmobiliaria Alrafa C. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**(Expresadas en dólares)**

	2009	2008
<b>Depreciación acumulada ajustada:</b>		
Saldo inicial	309,911	216,490
Gasto del año	93,157	93,421
Reclasificación	(3,161)	-
<b>Saldo final</b>	<b>399,907</b>	<b>309,911</b>

(1) Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, la Compañía mantiene hipotecas sobre dos solares ubicados en el Parque Industrial Pascuales, para garantizar obligaciones financieras contraídas con el Banco del Pacífico S.A. (Nota I numeral 1).

**E. Cuentas por cobrar largo plazo**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2009	2008
<b>Compañías relacionadas (Nota Q)</b>	<b>26,132</b>	<b>25,971</b>

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, estas cuentas no tienen fechas de vencimiento ni generan intereses a favor de la Compañía. Adicionalmente, no se cuenta con garantías sobre estos valores.

**F. Cuentas por pagar**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2009	2008
Proveedores	63,258	45,947
Retenciones en la fuente	296	696
Dividendos por pagar (Nota Q) (1)	233,420	-
Fondos de garantía	1,109	971
Varias	5,692	6,218
	<b>303,775</b>	<b>53,832</b>

(1) El 23 de septiembre del 2009, la Junta General de Accionistas, resolvió decretar el reparto de utilidades retenidas desde el año 2002 al 2008.

- G. Obligaciones con los trabajadores El movimiento de las obligaciones con los trabajadores, fue como sigue:

	2009	2008
<b>Beneficios sociales:</b>		
Saldo inicial	17,926	13,737
Provisión del año	46,696	60,852
Pagos efectuados	(53,700)	(56,663)
<b>Saldo final</b>	<b>10,922</b>	<b>17,926</b>
<b>Participación de los trabajadores:</b>		
	(1)	
Saldo inicial	1,220	852
Provisión del año (Nota H)	1,907	1,220
Pagos efectuados	(1,220)	(852)
<b>Saldo final</b>	<b>1,907</b>	<b>1,220</b>
	<b>12,829</b>	<b>19,146</b>

(1) De acuerdo con las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de la utilidad anual antes del impuesto a la renta, para repartirlo entre sus trabajadores.

- H. Impuesto a la renta

La provisión para el impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008, ha sido calculada aplicando la tasa del 25% para cada año.

El Art. 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y el Art. 47 del Reglamento para su Aplicación reformados mediante No. 497-S de Diciembre 30 de 2008 y No. 479 de Diciembre 2 de 2008, respectivamente dispuso que a partir del año 2008, las sociedades calcularán el impuesto causado aplicando la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 25% sobre el resto de utilidades.

Al 31 de diciembre de 2009, el valor de la reinversión deberá destinarse exclusivamente a la adquisición de maquinaria nueva o equipo nuevo y que se relacionen directamente con su actividad económica. La maquinaria y equipo adquirido deberá permanecer entre sus activos en uso mínimo dos años contados desde la fecha de su adquisición, de lo contrario se procederá a la re-liquidación del impuesto a la renta.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Esta reinversión se efectuará con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

La Compañía no sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde su constitución.

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

Diciembre 31,	2009	2008
Utilidad según libros antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	11,201	6,840
Más gastos no deducibles	1,511	1,293
Base para la participación a trabajadores	12,712	8,133
15% participación a trabajadores (Nota G)	1,907	1,220
Utilidad después de participación a trabajadores	10,805	6,913
Base imponible	10,805	6,913
Total impuesto a la renta afectado a operaciones en los estados financieros	2,701	1,728

El movimiento del impuesto a la renta, fue como sigue:

	2009	2008
Saldo inicial	1,728	1,207
Provisión del año	2,701	1,728
Menos retenciones del año	(793)	-
Anticipo impuesto a la renta	(935)	(1,207)
Saldo final	2,701	1,728

Inmobiliaria Alrafa C. A.  
 Notas a los Estados Financieros  
 (Expresadas en dólares)

I. Pasivo a largo plazo

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2009	2008
<b>Banco del Pacífico S. A.</b>		
Préstamo contratado en marzo del 2006, a una tasa reajutable del 9.5% y con vencimiento en febrero del 2016.	(1) 128,462	143,151
Préstamo contratado en abril del 2006, a una tasa reajutable del 10% y con vencimiento en marzo del 2016.	(1) 106,062	117,820
	234,524	260,971
Menos porción corriente del pasivo a largo plazo	28,214	-
	206,310	260,971

Los vencimientos del pasivo a largo plazo, son los siguientes:

Años	2009	2008
2009	-	26,447
2010	-	28,214
2011	32,394	32,394
2012	36,238	36,238
2013	38,359	38,359
2014	42,377	42,377
2015	46,816	46,816
2016	10,126	10,126
	206,310	260,971

(1) Estos préstamos se encuentran garantizados con las hipotecas constituidas sobre los solares 1 y 2 de la mz 71 del Parque Industrial Pascuales, a favor de la entidad financiera. (Nota D (1)).

**J. Cuentas por pagar a largo plazo**

El movimiento de la reserva para reparaciones mayores, fue como sigue:

Diciembre 31,	2009	2008
Accionista (Nota Q)	111,055	109,537
Compañías relacionadas (Nota Q)	397,110	471,344
	<b>508,165</b>	<b>580,881</b>

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, esta cuenta por pagar no tiene fecha de vencimiento, ni genera intereses a favor del acreedor. Adicionalmente, no se han entregado garantías sobre el presente monto.

**K. Capital social**

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, está constituido por 10.000 acciones comunes, autorizadas, suscritas y pagadas con un valor nominal de 1 dólar cada una.

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, está conformado de la siguiente manera:

Accionistas	Monto	%
Ing. César Rodríguez	3,900	39 %
Ec. María Auxiliadora Rodríguez	1,700	17 %
Lcda. María Lucía Rodríguez	1,700	17 %
Ing. Alfredo Rodríguez	1,700	17 %
Sra. Lucía Quintero	1,000	10 %
	<b>10,000</b>	<b>100 %</b>

**L. Reserva de capital**

Corresponde a los saldos acreedores transferidos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización.

El saldo acreedor de la cuenta capital adicional podrá ser capitalizado, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, y de la compensación contable del saldo deudor de la cuenta reserva por valuación o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía. No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

**M. Reserva legal** La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

**N. Reserva facultativa** Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, corresponde a la apropiación de utilidades de ejercicios anteriores de acuerdo a resoluciones que constan en Actas de Junta General de Accionistas. Durante el año 2009, la Compañía se apropió de 389.

**O. Utilidades retenidas** El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

El 23 de septiembre del 2009, la Junta General de Accionistas, resolvió repartir las utilidades retenidas desde el año 2002 al 2008.

**P. Gastos de administración** Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Años terminados en Diciembre 31,	2009	2008
Nómina y beneficios sociales	179,933	233,857
Depreciación	93,157	93,421
Repuestos y herramientas	66,794	19,578
Mantenimiento	60,575	53,414
Guardianía	47,952	32,301
Movilización	38,596	213
Combustible	37,204	25,847
Materiales directos	19,685	183,418
Honorarios profesionales	7,015	2,850
Seguros	4,450	10,743
Matriculación	3,789	7,784
Varios	16,000	33,909
	<b>575,150</b>	<b>697,335</b>

**Inmobiliaria Alrafa C. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**(Expresadas en dólares)**

**Q. Transacciones con partes relacionadas** Los saldos de las cuentas con partes relacionadas, fueron como sigue:

Diciembre 31,	2009	2008
<b>Cuentas por cobrar: (Nota B)</b>		
Inmomariuxi C. A.	45,233	27,696
<b>Cuentas por cobrar largo plazo: (Nota E)</b>		
Novagenova S. A.	25,786	25,786
Inmomariuxi C. A.	346	-
Faroqui S. A.	-	185
	<b>26,132</b>	<b>25,971</b>
<b>Dividendos por pagar (Nota F)</b>		
Ing. César Rodríguez	90,903	-
Ec. María Auxiliadora Rodríguez	39,721	-
Lic. María Lucía Rodríguez	39,721	-
Ing. Alfredo Rodríguez	39,721	-
Sra. Lucía Quintero	23,354	-
	<b>233,420</b>	<b>-</b>
<b>Cuentas por pagar a largo plazo (Nota J)</b>		
Inmobiliaria María Lucía C. A.		
Marlucía	372,000	372,000
Arrecife S. A.	13,000	16,000
Inmomariuxi C. A.	6,110	73,343
Novagenova S. A.	6,000	10,001
<b>Accionistas:</b>		
Ing. César Rodríguez	111,055	109,537
	<b>508,165</b>	<b>580,881</b>

Las transacciones más significativas con partes relacionadas, fueron como sigue:

Años terminados en Diciembre 31,	2009	2008
<b>Ventas:</b>		
Inmomariuxi C. A.:		
Alquiler de bodegas	70,615	70,615
Alquiler de maquinarias y herramientas	337,971	330,262
Servicio de copiado	32,562	23,316
	<b>441,148</b>	<b>424,193</b>

Estas transacciones han sido efectuadas en condiciones equiparables a otras de igual naturaleza realizadas con terceros.

- R. **Reclasificaciones** Las cifras presentadas al 31 de diciembre del 2008, fueron reclasificadas para conformarlas a las cifras del 2009.
- S. **Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera** Con fecha 4 de septiembre del 2006, mediante R.O. No. 348, se publicó la Resolución No. 06.Q.ICI-004, que resuelve en su artículo 2, disponer que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro, preparación y presentación de los estados financieros a partir del 1 de enero de 2009.

La convergencia de los estados financieros a la normativa internacional (NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera), busca homologar los estados financieros de las compañías con la normativa local.

En noviembre de 2008, la Superintendencia de Compañías emitió una resolución, que establece un cronograma de aplicación obligatoria para la presentación de los estados financieros bajo NIIF. En dicha resolución se establece que como parte del proceso de transición, las compañías que conforman el grupo que presenta estados financieros bajo NIIF a partir del 1 de enero de 2010, elaborarán obligatoriamente hasta marzo de 2009, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos, lo siguiente:

- Un plan de capacitación.
- El respectivo plan de implementación.
- La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa.

“Esta información deberá ser aprobada por la junta general de socios o accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país.”

“Adicionalmente, estas empresas elaborarán, para sus respectivos períodos de transición, lo siguiente:

Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 01 de enero y al 31 de diciembre del período de transición.

Conciliaciones del estado de resultados del 2009, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF. Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos efectivo del 2009, previamente presentado bajo NEC.

“Las conciliaciones se efectuarán con suficiente detalle para permitir a los usuarios (accionistas, proveedores, entidades de control, etc.) la comprensión de los ajustes significativos realizados en el balance y en el estado de resultados. La conciliación del patrimonio neto al inicio de cada período de transición, deberá ser aprobada por el directorio o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos, hasta el 30 de septiembre del 2009 y ratificada por la junta general de socios o accionistas, o por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país, cuando conozca y apruebe los primeros estados financieros del ejercicio bajo NIIF.”

“Los ajustes efectuados al término del período de transición, al 31 de diciembre del 2009, deberán contabilizarse el 01 de enero del 2010.”

Estos nuevos requerimientos pueden tener no sólo consecuencia significativa en las cifras y contenido de los estados financieros de su empresa, sino también en la presentación de sus balances, en los conceptos y en los sistemas de contabilidad, en la preparación de su personal financiero y contable, entre otros.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, la Compañía preparó sus Estados Financieros sobre la base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales difieren en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**Inmobiliaria Alrafa C. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**(Expresadas en dólares)**

---

Según Registro Oficial No. 94 del 23 de diciembre de 2009, la Superintendencia de Compañías a través de la resolución No.SC.DS.G.09.006 dicta el Instructivo complementario para la implementación de los principios contables establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, aplicable a todos los entes bajo su control, el cual señala lo siguiente:

Presentación de los estados y reportes financieros:

Los estados y reportes financieros se prepararán, registrarán y presentarán con sujeción a los principios contables establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en la versión vigente, traducida oficialmente al idioma castellano por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en idioma Inglés), siguiendo el cronograma de implementación -para los años 2010, 2011 y 2012- fijado en la Resolución No. 08.G.DSC.010, publicada en el Registro Oficial No. 498 (31-12-2008), (Art 1).

Todas las transacciones u operaciones económicas de las compañías serán contabilizadas bajo los principios contables vigentes, independientemente del tratamiento que sobre determinada transacción u operación establezca la legislación tributaria, lo que corresponderá sólo para efectos impositivos (Art 2).

Las compañías y entes obligados a aplicar las NIIF, generarán sobre la misma base reportes contables financieros y reportes contables tributarios, cada uno con su respectiva información complementaria, que deberá sustentarse y revelarse mediante notas explicativas (Art 3).

Cuando la legislación tributaria describa una forma diferente de registrar transacciones, será considerada como un ajuste en la conciliación tributaria y aplicada solo para efectos tributarios.

Opciones para presentar los estados financieros (1er grupo de compañías) que aplicarán NIIF a partir del 01 de enero de 2010 (Art 5):

Opción 1: Presentación de estados financieros trimestrales y anuales de 2010 (incluidas notas explicativas) comparativos con 2009, aplicando íntegramente las NIIF.

Opción 2: Presentación de estados financieros bajo normas locales NEC los primeros tres trimestres del 2010, y presentación de estados financieros anuales de 2010 (incluidas notas explicativas) comparativos con 2009, aplicando íntegramente las NIIF. A partir del 2011 deben presentar estados financieros comparativos con 2010, aplicando íntegramente las NIIF.

No obstante las alternativas de presentación de estados financieros, la Superintendencia de Compañías en uso de sus facultades de vigilancia y control, efectuará la supervisión pertinente para que se cumpla con lo estipulado en los artículos 2 y 3 de la Resolución No. 08.G.DSC.010, publicada en el Registro Oficial No. 498 (31-12-2008).

Aplicación de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) (Art 6):

Las NEC de la 1 a la 15 y de la 18 a la 27, serán de cumplimiento obligatorio hasta el 31 de diciembre por los años 2009, 2010 y 2011 por las compañías y entes mencionados en los numerales 1, 2 y 3 del artículo 1 de la Resolución No. 08.G.DSC.010, publicada en el Registro Oficial No. 498 (31-12-2008).

Todas las disposiciones emitidas en resoluciones expedidas por la Superintendencia de Compañías, que se contrapongan a los principios contables vigentes, quedan derogadas.

- T. **Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador** En el Suplemento del Registro Oficial No. 95, del 23 de diciembre de 2009, se publicó la "LEY REFORMATORIA A LA LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO" Y A LA "LEY REFORMATORIA PARA LA EQUIDAD TRIBUTARIA DEL ECUADOR", la misma que introduce importantes reformas al Código Tributario, a la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI) y otros cuerpos legales, cuya vigencia rige a partir de Enero de 2010.
- U. **Eventos subsecuentes** Entre el 31 de diciembre de 2009 y la fecha de preparación de nuestro informe (Abril 9, 2010), no se han producido eventos que en opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.
-