



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 los balances generales que se adjuntan de Inmobiliaria Alrafa C. A. al 31 de diciembre del 2010 y 2009 y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas de contabilidad significativas y otras notas aclaratorias.

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 nuestras auditorías. Condujimos nuestras auditorías de acuerdo con Normas Internacionales 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 nuestras opiniones de auditoría.

Opinión

5. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Alrafa C. A., al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

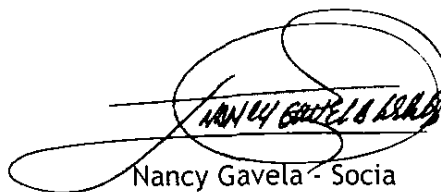
Énfasis

6. Tal como se menciona en la Nota T, 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).

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

7. 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 2010, se emite por separado.

BDO Ecuador
Mayo 04, 2011
RNAE No. 193


Nancy Gavella - Socia

Inmobiliaria Alrafa C. A.

Balances Generales

(Expresados en dólares)

Diciembre 31,		2010	2009
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo	(Nota A)	147,094	111,563
Cuentas por cobrar	(Nota B)	37,847	57,881
Inventarios		-	1,527
Gastos pagados por anticipado	(Nota C)	94,344	82,373
Total activos corrientes		279,285	253,344
Propiedades, maquinarias, muebles y equipos	(Nota D)	733,770	816,744
Cuentas por cobrar largo plazo	(Nota E)	22,786	26,132
Otros activos		1,527	-
		1,037,368	1,096,220
Pasivos y patrimonio de los accionistas			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar	(Nota F)	10,177	71,717
Gastos acumulados por pagar		1,919	1,955
Obligaciones con los trabajadores	(Nota G)	20,121	11,467
Impuesto a la renta	(Nota H)	14,468	2,701
Porción corriente del pasivo a largo plazo	(Nota I)	33,548	28,214
Total pasivos corrientes		80,233	116,054
Pasivo a largo plazo	(Nota I)	172,980	206,310
Cuentas por pagar a largo plazo	(Nota J)	695,806	741,585
Jubilación patronal y desahucio	(Nota K)	18,999	-
Total pasivos		968,018	1,063,949
Patrimonio de los accionistas:			
Capital social	(Nota L)	10,000	10,000
Reserva de capital	(Nota M)	7,843	7,843
Reserva legal	(Nota N)	5,000	5,000
Reserva facultativa	(Nota O)	3,495	2,835
Utilidades retenidas	(Nota P)	43,012	6,593
Total patrimonio de los accionistas		69,350	32,271
		1,037,368	1,096,220

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,	2010	2009
Ingresos:		
Servicio de copiado	59,621	50,155
Alquiler de maquinarias	507,695	492,775
Alquiler de inmuebles	72,407	74,261
	639,723	617,191
Gastos de operación:		
Gastos de administración (Nota Q)	547,289	575,150
Utilidad en operación	92,434	42,041
Otros (gastos) ingresos:		
Otros ingresos	6,994	3,778
Gastos financieros	(23,895)	-
Otros gastos	(13,773)	(34,618)
	(30,674)	(30,840)
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	61,760	11,201
Participación a trabajadores (Nota G)	10,213	1,907
Impuesto a la renta (Nota H)	14,468	2,701
Utilidad neta	37,079	6,593
Utilidad neta por acción	3.71	0.66
Promedio ponderado del número de acciones en circulación	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,		2010	2009
Capital social	(Nota L)		
Saldo inicial y final		10,000	10,000
Reserva de capital	(Nota M)		
Saldo inicial y final		7,843	7,843
Reserva legal	(Nota N)		
Saldo inicial y final		5,000	5,000
Reserva facultativa	(Nota O)		
Saldo inicial		2,835	2,446
Apropiación de utilidades		660	389
Saldo final		3,495	2,835
Utilidades retenidas	(Nota P)		
Saldo inicial		6,593	233,809
Transferencia a reserva facultativa		(660)	(389)
Dividendos decretados		-	(233,420)
Utilidad neta		37,079	6,593
Saldo final		43,012	6,593
Total patrimonio de los accionistas		69,350	32,271

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

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

Años terminados en Diciembre 31,	2010	2009
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes y compañías relacionadas	659,747	609,415
Efectivo pagado a proveedores y otros	(513,008)	(486,548)
Intereses pagados	(23,895)	(33,101)
Otros (egresos) ingresos, neto	(6,779)	2,261
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	116,065	92,027
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Pago por compra de propiedades, maquinarias, muebles y equipos	(10,105)	(1,688)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(10,105)	(1,688)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo pagado por obligaciones bancarias	(27,996)	(26,447)
Efectivo pagado a accionistas y compañías relacionadas	(42,433)	(72,877)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	(70,429)	(99,324)
Aumento (disminución) aumento neto de efectivo	35,531	(8,985)
Efectivo al inicio del año	111,563	120,548
Efectivo al final del año	147,094	111,563

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

Inmobiliaria Alrafa C. A.

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

(Expresadas en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2010	2009
Utilidad neta	37,079	6,593
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación	93,079	93,157
Provisión para jubilación patronal y desahucio	18,999	-
Provisión para participación de los trabajadores e impuesto a la renta	24,681	4,608
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	20,024	(7,776)
(Aumento) de gastos pagados por anticipado	(14,672)	(12,750)
(Disminución) aumento en cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar	(61,566)	16,419
(Disminución) en obligaciones con los trabajadores	(1,559)	(8,224)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	116,065	92,027

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

Al 31 de diciembre del 2010, la Compañía compensó cuentas por cobrar y cuentas por pagar a compañías relacionadas por 7,489.

Al 31 de diciembre del 2010, la Compañía dio de baja cuentas por cobrar por 2,065.

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, la Compañía incrementó las reservas facultativas por 660 y 389, respectivamente y disminuyó las utilidades retenidas en dichos montos.

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 disminuyéndolos de utilidades retenidas presentados como cuentas por pagar a largo plazo.

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

Políticas de Contabilidad Significativas

Descripción del negocio	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. 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. Actualmente, la Compañía se dedica principalmente al arrendamiento de bodegas y maquinarias. Inmobiliaria Alrafa C. A. forma parte de un grupo económico familiar integrado por las siguientes compañías: Inmomariuxi C. A., Inmobiliaria María Lucía C. A. Marlucía, Faroqui S. A., Arrecife S. A. y Novagenova S. A.
Bases de presentación	La Compañía mantiene sus registros contables en dólares y de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). 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, provisión por impuesto a la renta, participación de los trabajadores y jubilación patronal y desahucio. 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.
Propiedades, maquinarias, muebles y equipos	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). 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.

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%

Impuesto a la renta El Impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto por pagar.

Para el año 2010, si la cantidad pagada por concepto de anticipo de impuesto a la renta excede del valor a pagar, este se convierte en impuesto mínimo a pagar por impuesto a la renta corriente del período.

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,	2010	2009
Caja	903	814
Bancos:		
Banco de Guayaquil S. A.	141,050	109,236
Banco del Pacífico S. A.	5,141	1,513
	147,094	111,563

B. Cuentas por cobrar

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2010	2009
Comerciales:		
Clientes	14,314	17,894
Anticipo a proveedores	473	959
Compañías relacionadas (Nota R) (1)	27,672	45,233
No comerciales:		
Funcionarios y empleados	2	464
Otras	-	10
	42,461	64,560
Menos provisión acumulada para cuentas incobrables	4,614	6,679
	37,847	57,881

(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.

El movimiento de la provisión acumulada para cuentas incobrables, fue como sigue:

	2010	2009
Saldo inicial	6,679	6,679
Bajas	(2,065)	-
Saldo final	4,614	6,679

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,	2010	2009
Seguros anticipados	5,365	2,852
Anticipo impuesto renta	332	-
Crédito tributario IVA	37,944	41,087
Retenciones en la fuente (1)	50,703	38,434
	94,344	82,373

(1) Al 31 de diciembre del 2010, incluye retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta de los años 2007 al 2010. Al 31 de diciembre del 2009, incluye retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta de los años 2007 al 2009.

D. Propiedades, maquinarias, muebles y equipos

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2010	2009
Terrenos (1)	456,354	456,354
Edificios	5,853	5,853
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	6,930	2,800
Maquinaria y equipos	318,741	312,766
	1,226,756	1,216,651
Menos depreciación acumulada	492,986	399,907
	733,770	816,744

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

	2010	2009
Costo ajustado:		
Saldo inicial	1,216,651	1,219,651
Compras	10,105	1,688
Reclasificación	-	(4,688)
Saldo final	1,226,756	1,216,651

Inmobiliaria Alrafa C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	2010	2009
Depreciación acumulada		
ajustada:		
Saldo inicial	399,907	309,911
Gasto del año	93,079	93,157
Reclasificación	-	(3,161)
Saldo final	492,986	399,907

(1) Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, 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,	2010	2009
Compañías relacionadas (Nota R)	22,786	26,132

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, estas cuentas no tienen garantías, fechas específicas de pago y no generan intereses a favor de la Compañía.

F. Cuentas por pagar

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2010	2009
Proveedores	5,032	63,258
Retenciones en la fuente	252	296
Fondos de garantía	1,155	1,109
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	1,443	1,362
Varias	2,295	5,692
	10,177	71,717

Inmobiliaria Alrafa C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

G. Obligaciones con los trabajadores

El movimiento de las obligaciones con los trabajadores, fue como sigue:

	2010	2009
Beneficios sociales:		
Saldo inicial	9,560	16,203
Provisión del año	30,442	31,093
Pagos efectuados	(30,094)	(37,736)
Saldo final	9,908	9,560
Participación de los trabajadores:	(1)	
Saldo inicial	1,907	1,220
Provisión del año (Nota H)	10,213	1,907
Pagos efectuados	(1,907)	(1,220)
Saldo final	10,213	1,907
	20,121	11,467

(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 del 2010 y 2009, ha sido calculada aplicando la tasa del 25% para cada año.

El Art. 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno reformado por el Art. 1 de la Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No.497-S de diciembre 30 de 2008), por los Arts. 11 y 12 de la Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 94-S de diciembre 23 de 2009, por el Art. 25 del Decreto Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 244-S de julio de 2010) y por el Art. 51 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen tributario Interno, señala que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible.

Inmobiliaria Alrafa C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido.

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el valor de la reinversión deberá destinarse exclusivamente a la adquisición de activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinaria o equipo nuevo que se utilice para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad, generen diversificación productiva e incrementen el empleo.

La maquinaria o equipo adquirido deberá permanecer entre sus activos en uso al menos dos años contados desde la fecha de su adquisición, de lo contrario, se procederá a la reliquidación del Impuesto a la Renta.

El valor de las utilidades reinvertidas deberá efectuarse con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción de la correspondiente escritura en el 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:

Inmobiliaria Alrafa C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Diciembre 31,	2010	2009
Utilidad según libros antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	61,760	11,201
Más gastos no deducibles	6,326	1,511
Base para la participación a trabajadores	68,086	12,712
15% participación a trabajadores (Nota G)	10,213	1,907
Utilidad después de participación a trabajadores	57,873	10,805
Base imponible	57,873	10,805
Total impuesto a la renta afectado a operaciones en los estados financieros	14,468	2,701
El movimiento del impuesto a la renta, fue como sigue:		
	2010	2009
Saldo inicial	2,701	1,728
Provisión del año	14,468	2,701
Menos retenciones del año	(2,701)	(793)
Anticipo impuesto a la renta	-	(935)
Saldo final	14,468	2,701

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,	2010	2009
Banco del Pacífico S. A.		
Préstamo contratado en marzo del 2006, a una tasa reajutable del 9.5% y con vencimiento en febrero del 2016. (1)	112,969	128,462
Préstamo contratado en abril del 2006, a una tasa reajutable del 10% y con vencimiento en marzo del 2016. (1)	93,559	106,062
	206,528	234,524
Menos porción corriente del pasivo a largo plazo	33,548	28,214
	172,980	206,310

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

Años	2010	2009
2011	-	32,394
2012	34,659	36,238
2013	38,292	38,359
2014	42,303	42,377
2015	46,734	46,816
2016	10,992	10,126
	172,980	206,310

- (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)).

Inmobiliaria Alrafa C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

J. Cuentas por pagar a largo plazo

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2010	2009
Accionistas (1)	278,242	344,475
Compañías relacionadas	417,564	397,110
(Nota R)	695,806	741,585

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, estas cuentas por pagar no tienen fecha de vencimiento, no generan intereses a favor de los acreedores; adicionalmente, no se han entregado garantías sobre el presente monto.

(1) Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, incluye dividendos por pagar por 233,420, decretados el 23 de septiembre del 2009 por la Junta General de Accionistas sobre las utilidades retenidas de los años 2002 al 2008.

K. Jubilación patronal y desahucio

El movimiento de la provisión para jubilación patronal y desahucio, fue como sigue:

	2010	2009
Jubilación patronal:		
Provisión del año	12,976	-
Saldo final	12,976	-
Desahucio:		
Provisión del año	6,023	-
Saldo final	6,023	-
	18,999	-

L. Capital social

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, está constituido por 10.000 acciones comunes, autorizadas, suscritas y pagadas con un valor nominal de 1 dólar cada una.

Inmobiliaria Alrafa C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, 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 %
	10,000	100 %

M. 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.

N. 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.

O. Reserva facultativa

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, corresponde a la apropiación de utilidades de ejercicios anteriores de acuerdo a resoluciones que constan en Actas de Junta General de Accionistas.

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, la Compañía incrementó el saldo de la cuenta mediante transferencias de las utilidades retenidas por 660 y 389, respectivamente.

P. 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.

Inmobiliaria Alrafa C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Q. Gastos de administración	Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:		
	Años terminados en Diciembre 31,	2010	2009
	Nómina y beneficios sociales	198,570	179,933
	Depreciación	93,079	93,157
	Repuestos y herramientas	83,356	66,794
	Mantenimiento	41,710	60,575
	Guardianía	46,532	47,952
	Movilización	11,700	38,596
	Combustible	35,139	37,204
	Materiales directos	14,481	19,685
	Honorarios profesionales	504	7,015
	Seguros	4,797	4,450
	Matriculación	1,616	3,789
	Varios	15,805	16,000
		547,289	575,150
R. Transacciones con partes relacionadas	Los saldos de las cuentas con partes relacionadas, fueron como sigue:		
	Diciembre 31,	2010	2009
	Cuentas por cobrar: (Nota B)		
	Inmomariuxi C. A.	27,672	45,233
	Cuentas por cobrar largo plazo: (Nota E)		
	Novagenova S. A.	22,786	25,786
	Inmomariuxi C. A.	-	346
		22,786	26,132
	Cuentas por pagar a largo plazo (Nota J)		
	Inmobiliaria María Lucía C. A.		
	Marlucía	357,962	372,000
	Arrecife S. A.	12,000	13,000
	Inmomariuxi C. A.	47,602	6,110
	Novagenova S. A.	-	6,000
	Accionistas:		
	Ing. César Rodríguez	135,725	201,958
	Suman y pasan	553,289	599,068

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

Diciembre 31,	2010	2009
Suman y vienen	553,289	599,068
Ec. María Auxiliadora Rodríguez	39,721	39,721
Lcda. María Lucía Rodríguez	39,721	39,721
Ing. Alfredo Rodríguez	39,721	39,721
Sra. Lucía Quintero	23,354	23,354
	695,806	741,585

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

Años terminados en Diciembre 31,	2010	2009
Ventas:		
Inmomariuxi C. A.:		
Alquiler de bodegas	70,615	70,615
Alquiler de maquinarias y herramientas (1)	254,448	337,971
Servicio de copiado	37,732	32,562
Venta de materiales	1,792	-
	364,587	441,148
Gastos:		
Alquiler de maquinaria y herramientas	9,724	-
Servicio de copiado	864	-
Compra de materiales	1,625	-
	12,213	-

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

- (1) Al 31 de diciembre del 2010, se incluye 91,736 generados en contrato de comodato de maquinarias y equipos suscrito con Inmomariuxi C. A.

Inmobiliaria Alrafa C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

S. Reclasificaciones Algunas de las cifras presentadas al 31 de diciembre del 2009 han sido reclasificadas para conformarlas de manera comparativa con las cifras presentadas al 31 de diciembre del 2010.

T. 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, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF.

Inmobiliaria Alrafa C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos efectivo, 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 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, deberán contabilizarse el 01 de enero del año siguiente.

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 del 2010 y 2009, 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).

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).

Inmobiliaria Alrafa C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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.

Inmobiliaria Alrafa C. A., acogiendo al cronograma de aplicación definido por la Superintendencia de Compañías, establece como período de transición el año 2011 y como período efectivo de aplicación el año 2012.

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.

- U. **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.
- V. **Eventos subsecuentes**
1. **Aplicación de NIIF para PYMES**
- Con fecha 27 de enero de 2011, mediante R.O. No. 372, se publicó la Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.1.1.01 emitida el 12 de enero del mismo año, que resuelve:

Inmobiliaria Alrafa C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Artículo primero, la Superintendencia de Compañías considera como PYMES a las personas jurídicas que cumplan con las siguientes condiciones:

- a. Activos totales inferiores a US\$4,000,000.
- b. Ventas anuales inferiores a US\$5,000,000.
- c. Tengan un número de trabajadores menor a 200 (considerando el promedio anual ponderado).

Adicionalmente, indica que se tomará como período de transición a los estados financieros del ejercicio económico anterior.

Artículo segundo, "las Compañías y entes definidos en el artículo primero numerales 1 y 2 de la Resolución No.08.G.DSC.010 de 20 noviembre de 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 de 31 de diciembre del 2008, aplicarán NIIF completas."

Artículo tercero, "toda compañía sujeta al control de esta Superintendencia, que optare por la inscripción en el Registro de Mercado de Valores, aplicará NIIF completas, siendo su período de transición el año inmediato anterior al de su inscripción."

Artículo cuarto, "si una compañía regulada por la Ley de Compañías, actúa como constituyente u originador en un contrato fiduciario, a pesar de que pueda estar calificada como PYME, deberá aplicar NIIF completas."

Artículo quinto, "sustituir el numeral 3 del artículo primero de la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre de 2008, por el siguiente:

"... Aplicarán la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero de 2012, todas aquellas compañías que cumplan las condicionantes señaladas en el artículo primero de la presente Resolución.

Se establece el año 2011, como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), a partir del año 2011".

Inmobiliaria Alrafa C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Artículo sexto, “en el numeral 2 del artículo primero de la Resolución No. 08.G.DSC.010 de 20 de noviembre del 2008, publicada en Registro Oficial No. 498 de 31 de diciembre del 2008, sustituir: ...Las compañías que tengan activos iguales o superiores a US\$4'000.000 al 31 de diciembre del 2007, por lo siguiente: Las compañías que en base a su estado de situación financiera cortado al 31 de diciembre de cada año, presenten cifras iguales o superiores a las previstas en el artículo primero de esta resolución, adoptarán por el Ministerio de la ley y sin ningún trámite, las NIIF completas, a partir del 1 de enero del año subsiguiente, pudiendo adoptar por primera vez las NIIF completas en una sola ocasión; por tanto, si deja de usarla durante uno o más períodos sobre los que informa o elige adoptarla nuevamente con posterioridad, ajustará sus estados financieros como si hubiera estado utilizando NIIF completas en todos los períodos en que dejó de hacerlo.”

Artículo séptimo, “si la situación de cualquiera de las compañías definidas en el primero y segundo grupos de la Resolución No. 08.G.DSC.010 de 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 de 31 de diciembre del mismo año, cambiare, independientemente de si su marco contable anterior estuvo basado en NIIF completas, aplicará lo dispuesto en la sección 35 Transición a la NIIF para las PYMES, párrafos 35.1 y 35.2, que dicen:

35.1. Esta Sección se aplicará a una entidad que adopte por primera vez la NIIF para las PYMES, independientemente de si su marco contable anterior estuvo basado en las NIIF completas o en otro conjunto de principios de contabilidad generalmente aceptados (PCGA), tales como sus normas contables nacionales, o en otro marco tal como la base del impuesto a las ganancias local.

35.2 Una entidad solo puede adoptar por primera vez la NIIF para las PYMES en una única ocasión. Si una entidad que utiliza la NIIF para las PYMES deja de usarla durante uno o más períodos sobre los que se informa y se le requiere o elige adoptarla nuevamente con posterioridad, las exenciones especiales, simplificaciones y otros requerimientos de esta sección no serán aplicables a nueva adopción.”

Inmobiliaria Alrafa C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Artículo octavo, “Si la institución, ejerciendo los controles que le facultan la Ley de Compañías y la Ley de Mercado de Valores, estableciere que los datos y cifras que constan en los estados financieros presentados a la Superintendencia de Compañías, no responden a la realidad financiera de la empresa, se observará al representante legal, requiriéndole que presente los respectivos descargos, para cuyo efecto se concederá hasta el plazo máximo previsto en la Ley de Compañías y Ley de Mercado de Valores; de no presentar los descargos requeridos, se impondrán las sanciones contempladas en las leyes de la materia y sus respectivos reglamentos.”

Artículo noveno, “Las compañías del tercer grupo que cumplan las condiciones señaladas en el artículo primero de la presente resolución, en el período de transición (año 2011), elaborarán obligatoriamente un cronograma de implementación y las conciliaciones referidas en el artículo segundo de la Resolución No. 08.G.DSC.010 de 20 de noviembre de 2008. Los ajustes efectuados al inicio y al término del período de transición, deberán contabilizarse el 1 de enero de 2012.”

Artículo décimo, “sin perjuicio de lo señalado anteriormente, cualquiera de las compañías calificadas como PYME podrá adoptar NIIF completas para la preparación y presentación de sus estados financieros, decisión que comunicará a la Superintendencia de Compañías, debiendo posteriormente cumplir con las respectivas disposiciones legales.”

Artículo décimo primero, “aquellas compañías que por efectos de la presente resolución deben aplicar las NIIF completas, prepararán la información contenida en el artículo segundo de la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008 y remitirán a esta Superintendencia, hasta el 31 de mayo de 2011 el cronograma de implementación aprobado en junta general de socios o accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; y, hasta el 30 de noviembre de 2011, la conciliación del patrimonio neto al inicio del período de transición, aprobada por el Directorio o por el organismo que estatutariamente estuviere facultado.”

2. Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

En el Suplemento de Registro Oficial No. 351, del 29 de diciembre de 2010, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI), el cual busca desarrollar las actividades productivas en el Ecuador y establece, reforma y deroga importantes cuerpos legales, con aplicación desde enero de 2011, entre las más importantes tenemos:

- a. En el COPCI se estipula una reducción progresiva para todas las sociedades, de 1(un) punto anual en la tarifa del impuesto a la Renta, fijándose en 24% para el ejercicio fiscal 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013 y siguientes ejercicios.
 - b. Establece la deducción del 100% adicional a la depreciación y amortización que corresponda a la adquisición de maquinarias, equipos y tecnologías destinadas a la implementación de mecanismos de producción más limpia, o mecanismos de generación de energía renovable o a la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva y a la reducción de gases del efecto invernadero, que no hayan sido requeridos por las autoridades ambientales.
 - c. Están exonerados del IR los intereses pagados por trabajadores por concepto de préstamos realizados por la sociedad empleadora para que el trabajador adquiriera acciones o participaciones de dicha empleadora, mientras el empleado conserve la propiedad de las acciones.
 - d. Las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, podrá diferir los pagos del Impuesto a la Renta y del respectivo anticipo de Impuesto a la Renta, hasta por 5 años calculando intereses, siempre que las acciones permanezcan en propiedad de los trabajadores. Si se transfieren las acciones fuera de los límites mínimos, la sociedad deberá liquidar el Impuesto a la Renta en el mes siguiente.
-