



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

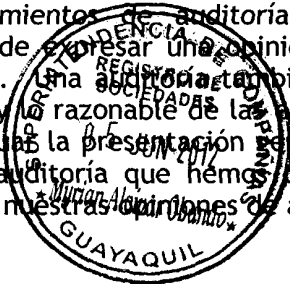
1. Hemos auditado los balances generales que se adjuntan de Inmobiliaria Alrafa C.A. al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas de contabilidad 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 la razonabilidad 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 la Inmobiliaria Alrafa C.A., al 31 de diciembre de 2011 y 2010, 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

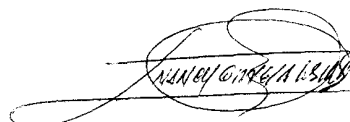
6. Tal como se menciona en la Nota 5, según Resolución No. 08.G.DSC.010 en el año 2008, se dispone que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), serán de aplicación obligatoria de acuerdo al cronograma establecido en dicha resolución para las entidades sujetas al control y vigilancia 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).

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 2011, se emite por separado.

BDO Ecuador.

Mayo 15, 2012
RNAE No. 193



Nancy Gavella - Socia



Inmobiliaria Alrafa C.A.

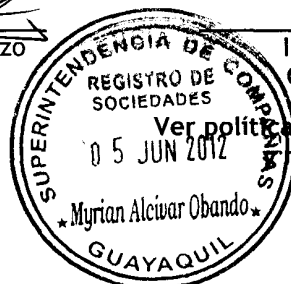
Balances Generales

(Expresados en dólares)

Diciembre 31,		2011	2010
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo	(Nota A)	86,701	147,094
Cuentas por cobrar	(Nota B)	64,709	37,847
Gastos pagados por anticipado	(Nota C)	85,018	94,344
Total activos corrientes		236,428	279,285
Propiedades, maquinarias, muebles y equipos	(Nota D)	686,000	733,770
Cuentas por cobrar largo plazo	(Nota E)	22,786	22,786
Otros activos		-	1,527
		945,214	1,037,368
Pasivos y patrimonio de los accionistas			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar	(Nota F)	16,033	10,177
Gastos acumulados por pagar		2,386	1,919
Obligaciones con los trabajadores	(Nota G)	17,793	20,121
Impuesto a la renta	(Nota H)	-	14,468
Porción corriente del pasivo a largo plazo	(Nota I)	36,225	33,548
Total pasivos corrientes		72,437	80,233
Pasivo a largo plazo	(Nota I)	137,931	172,980
Cuentas por pagar a largo plazo	(Nota J)	612,173	695,806
Jubilación patronal y desahucio	(Nota K)	23,045	18,999
Total pasivos		845,586	968,018
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	3,495
Resultados acumulados	(Nota P)	73,290	43,012
Total patrimonio de los accionistas		99,628	69,350
		945,214	1,037,368

Ing. César Rodríguez Baquerizo
Representante Legal

Ing. Ricardo Torres
Contador General



Ver políticas de contabilidad significativas
Notas a los estados financieros.

Inmobiliaria Alrafa C.A.

Estados de Resultados

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2011	2010
Ingresos:		
Servicio de copiado	54,816	59,621
Alquiler de maquinarias	435,551	507,695
Alquiler de inmuebles	77,715	72,407
Venta de inmuebles	34,380	-
	602,462	639,723
Gastos de operación:		
Gastos de administración (Nota Q)	530,702	547,289
Utilidad en operación	71,760	92,434
Otros (gastos) ingresos:		
Otros ingresos	4,538	6,994
Gastos financieros	(18,513)	(23,895)
Otros gastos	(9,359)	(13,773)
	(23,334)	(30,674)
Utilidadantes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	48,426	61,760
Participación a trabajadores (Nota G)	7,264	10,213
Impuesto a la renta (Nota H)	10,884	14,468
Utilidad neta	30,278	37,079
Utilidad neta por acción	3.03	3.71
Promedio ponderado del número de acciones en circulación	10,000	10,000

Ing. César Rodríguez Baquerizo
Representante Legal

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

4

Inmobiliaria Alrafa C.A.

Estados de Evolución del Patrimonio

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2011	2010
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	3,495	2,835
Apropiación de utilidades	-	660
Saldo final	3,495	3,495
Resultados acumulados (Nota P)		
Saldo inicial	43,012	6,593
Transferencia a reserva facultativa	-	(660)
Utilidad neta	30,278	37,079
Saldo final	73,290	43,012
Total patrimonio de los accionistas	99,628	69,350




Ing. César Rodríguez Baquerizo
Representante Legal


Ing. Ricardo Torres
Contador General

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,	2011	2010
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes y compañías relacionadas	575,600	659,747
Efectivo pagado a proveedores y otros	(463,104)	(510,307)
Impuesto a la renta pagado	(25,352)	(2,701)
Intereses pagados	(18,513)	(23,895)
Otros egresos neto	(4,821)	(6,779)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	63,810	116,065
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Pago por compra de propiedades, maquinarias, muebles y equipos	(9,620)	(10,105)
Efectivo recibido por venta de propiedad, muebles y equipos	1,420	-
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(8,200)	(10,105)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo pagado por obligaciones bancarias	(32,372)	(27,996)
Efectivo pagado a accionistas y compañías relacionadas	(83,631)	(42,433)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	(116,003)	(70,429)
(Disminución) aumento neto de efectivo	(60,393)	35,531
Efectivo al inicio del año	147,094	111,563
Efectivo al final del año	86,701	147,094


Ing. César Rodríguez Baquerizo
Representante Legal


Ing. Ricardo Torres
Contador General
 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

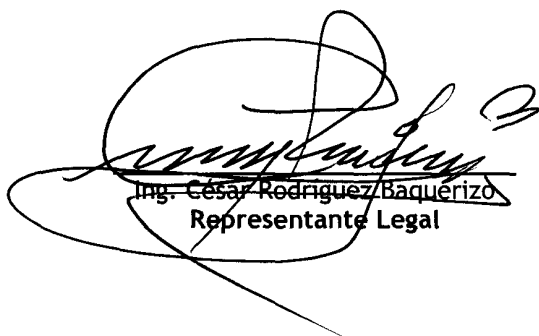
(Expresadas en dólares)

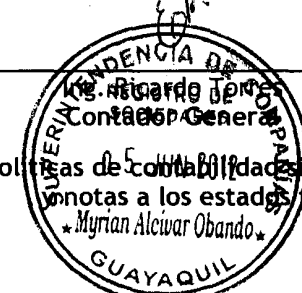
Años terminados en Diciembre 31,	2011	2010
Utilidad neta	30,278	37,079
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación	56,470	93,079
Bajas de activos fijos	1,027	-
Provisión para jubilación patronal y desahucio	4,046	18,999
Provisión para participación de los trabajadores	7,264	10,213
Provisión para impuesto a la renta	10,884	14,468
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	(26,862)	20,024
(Aumento) de gastos pagados por anticipado	(16,028)	(14,672)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar	6,323	(61,566)
(Disminución) en obligaciones con los trabajadores	(9,592)	(1,559)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	63,810	116,065

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

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

Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía incrementó propiedades, mobiliario, maquinarias y equipos por 1,527, y disminuyó otros activos en dicho montos.


Ing. César Rodríguez Baquerizo
Representante Legal


Ver políticas de Contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.
Myrian Alcivar Obando
7

Inmobiliaria Alrafa C.A.

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

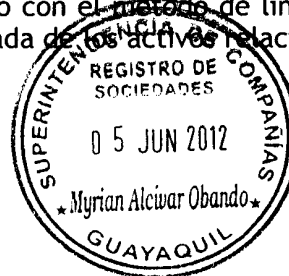
La Compañía mantiene sus registros contables en dólares y de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

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,	2011	2010
Caja	1,023	903
Bancos:		
Banco de Guayaquil S. A.	80,557	141,050
Banco del Pacífico S. A.	5,121	5,141
	86,701	147,094

B. Cuentas por cobrar

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2011	2010
Comerciales:		
Clientes	6,360	14,314
Anticipo a proveedores	749	473
Compañías relacionadas (Nota R) (1)	62,214	27,672
No comerciales:		
Funcionarios y empleados	-	2
	69,323	42,461
Menos provisión acumulada para cuentas incobrables	4,614	4,614
	64,709	37,847

(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:

	2011	2010
Saldo inicial	4,614	6,679
Bajas	-	(2,065)
Saldo final	4,614	4,614



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,	2011	2010
Seguros anticipados	4,650	5,365
Anticipo impuesto renta	-	332
Crédito tributario IVA	42,035	37,944
Retenciones en la fuente (1)	38,333	50,703
	85,018	94,344

(1) Al 31 de diciembre del 2011, incluye retenciones en la fuente de impuesto a la renta de los años 2007 al 2011. Al 31 de diciembre del 2010, incluye retenciones en la fuente de impuesto a la Renta de los años 2007 al 2010.

D. Propiedades, maquinarias, muebles y equipos

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2011	2010
Terrenos (1)	456,354	456,354
Edificios	1,527	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	6,930
Maquinaria y equipos	326,099	318,741
	1,229,788	1,226,756
Menos depreciación acumulada	543,788	492,986
	686,000	733,770



Inmobiliaria Alrafa C.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

	2011	2010
Costo ajustado:		
Saldo inicial	1,226,756	1,216,651
Compras	9,620	10,105
Bajas	(5,853)	-
Ventas	(2,262)	-
Reclasificación	1,527	-
Saldo final	1,229,788	1,226,756
Depreciación acumulada ajustada:		
Saldo inicial	492,986	399,907
Gasto del año	56,470	93,079
Bajas	(1,235)	-
Ventas	(4,433)	-
Saldo final	543,788	492,986

- (1) Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, 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,	2011	2010
Compañías relacionadas (Nota R)	22,786	22,786

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, estas cuentas no tienen garantías, fechas específicas de pago y no generan intereses a favor de la Compañía.



Inmobiliaria Alrafa C.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

F. Cuentas por pagar

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

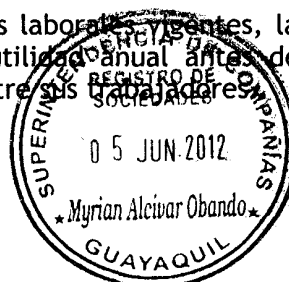
Diciembre 31,	2011	2010
Proveedores	12,054	5,032
Retenciones en la fuente	172	252
Fondos de garantía	1,362	1,155
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	1,479	1,443
Varias	966	2,295
	16,033	10,177

G. Obligaciones con los trabajadores

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

	2011	2010
Beneficios sociales:		
Saldo inicial	9,908	9,560
Provisión del año	30,152	30,442
Pagos efectuados	(29,531)	(30,094)
Saldo final	10,529	9,908
Participación de los trabajadores:		
	(1)	
Saldo inicial	10,213	1,907
Provisión del año (Nota H)	7,264	10,213
Pagos efectuados	(10,213)	(1,907)
Saldo final	7,264	10,213
	17,793	20,121

- (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 2011 y 2010, ha sido calculada aplicando la tasa del (24% y 25%) o (24% y 15%) respectivamente por cada año.

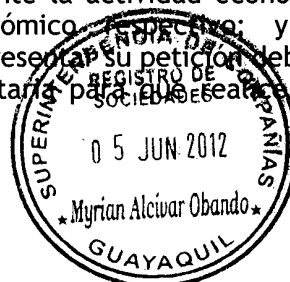
La Disposición Transitoria primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI), publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 351, del 29 de diciembre de 2010, busca desarrollar las actividades productivas en el Ecuador y estableció una reducción progresiva para todas las sociedades de (1) un punto anual en la tarifa al impuesto a la renta, fijándose en 24% el ejercicio económico del año 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013 y siguientes ejercicios.

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 en el año 2010, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible.

PAGO MÍNIMO DE IMPUESTO A LA RENTA

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial No. 94 del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del Impuesto a la Renta causado o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de Impuesto a la Renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio -se considerará como el primer año del primer trienio al período fiscal 2010- cuando por caso fortuito o fuerza mayor se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico anterior; y para el efecto el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria para que se efectúen las verificaciones que correspondan.



Inmobiliaria Alrafa C.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito, se definen como el imprevisto a que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.

Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto Impuesto a la Renta.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales.

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,	2011	2010
Utilidad según libros antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	48,426	61,760
Más gastos no deducibles	-	6,326
Base para la participación a trabajadores	48,426	68,086
15% participación a trabajadores (Nota G)	7,264	10,213
Utilidad después de participación a trabajadores	41,162	57,873
Más: gastos no deducibles	4,187	-
Base imponible	45,349	57,873
Total impuesto a la renta afectado a operaciones en los estados financieros	10,884	14,468



Inmobiliaria Alrafa C.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

	2011	2010
Saldo inicial	14,468	2,701
Provisión del año	10,884	14,468
Menos retenciones del año	(25,352)	(2,701)
Saldo final	-	14,468

I. Pasivo a largo plazo

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2011	2010
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)	78,445	112,969
Préstamo contratado en abril del 2006, a una tasa reajutable del 10% y con vencimiento en marzo del 2016. (1)	95,711	93,559
	174,156	206,528
Menos porción corriente del pasivo a largo plazo	36,225	33,548
	137,931	172,980

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

Años	2011	2010
2012	-	34,659
2013	38,382	38,292
2014	42,441	42,303
2015	46,930	46,734
2016	10,178	10,992
	137,931	172,980



Inmobiliaria Alrafa C.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- (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

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2011	2010
Accionistas (1)	278,230	278,242
Compañías relacionadas	333,943	417,564
(Nota R)	612,173	695,806

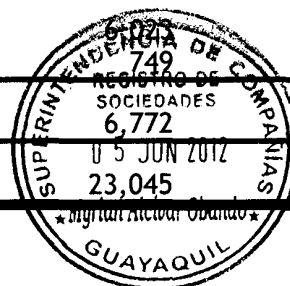
Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, estas cuentas por pagar no tienen fecha de vencimiento, no generan intereses a favor de los acreedores; adicionalmente, no se han entregado garantías sobre el presente monto.

- (1) Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, 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:

	2011	2010
Jubilación patronal:		
Saldo inicial	12,976	-
Provisión del año	3,297	12,976
Saldo final	16,273	12,976
Desahucio:		
Saldo inicial	-	-
Provisión del año	6,772	6,023
Saldo final	23,045	18,999



Inmobiliaria Alrafa C.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

L. Capital social Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, 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 2011 y 2010, 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 %

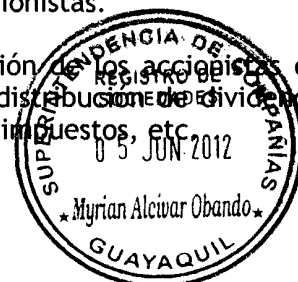
M. Reserva de capital Corresponde a los saldos acreedores transferidos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización.

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 2011 y 2010, corresponde a la apropiación de utilidades de ejercicios anteriores de acuerdo a resoluciones que constan en Actas de Junta General de Accionistas.

P. Resultados acumulados 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.



Inmobiliaria Alrafa C.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

Q. Gastos de administración

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Años terminados en Diciembre 31,	2011	2010
Nómina y beneficios sociales	225,309	198,570
Depreciación	56,470	93,079
Repuestos y herramientas	87,244	83,356
Mantenimiento	59,778	41,710
Guardianía	46,065	46,532
Movilización	711	11,700
Combustible	30,194	35,139
Materiales directos	1,822	14,481
Honorarios profesionales	407	504
Seguros	6,864	4,797
Matriculación	1,301	1,616
Varios	14,537	15,805
	530,702	547,289

R. Transacciones con partes relacionadas

Los saldos de las cuentas con partes relacionadas, fueron como sigue:

Diciembre 31,	2011	2010
Cuentas por cobrar: (Nota B)		
Inmomariuxi C. A.	62,214	27,672
Cuentas por cobrar largo plazo: (Nota E)		
Novagenova S. A.	22,786	22,786
Cuentas por pagar a largo plazo (Nota J)		
Inmobiliaria María Lucía C. A.		
Marlucía	317,962	357,962
Arrecife S. A.	-	12,000
Inmomariuxi C. A.	15,981	47,602
Suman y pasan	333,943	417,564



Inmobiliaria Alrafa C.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Diciembre 31,	2011	2010
Suman y vienen	333,943	417,564
Accionistas:		
Ing. César Rodríguez	135,715	135,725
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	23,352	23,354
	612,173	695,806

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

Años terminados en Diciembre 31,	2011	2010
Ventas:		
Inmomariuxi C. A.:		
Alquiler de inmuebles	70,615	70,615
Alquiler de maquinarias y herramientas	398,036	254,448
Servicio de copiado	50,845	37,732
Venta de materiales	2,382	1,792
	521,878	364,587

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.



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.

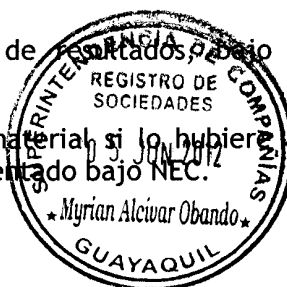
“Esta información deberá ser aprobada por la junta general de socios o accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país.”

“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, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF.

Explicar cualquier ajuste material, si lo hubiera, al estado de flujos efectivo, previamente presentado bajo NEC.



Inmobiliaria Alrafa C.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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.

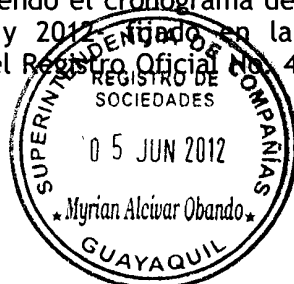
Estos nuevos requerimientos pueden tener no sólo consecuencia significativa en las cifras y contenido de los estados financieros de su empresa, sino también en la presentación de sus balances, en los conceptos y en los sistemas de contabilidad, en la preparación de su personal financiero y contable,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

- T. Reclasificaciones** Algunas de las cifras presentadas al 31 de diciembre del 2010 han sido reclasificadas para conformarlas de manera comparativa con las cifras presentadas al 31 de diciembre del 2011.
- U. Eventos subsecuentes** Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de preparación de este informe (Mayo 15, 2012), no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

