

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2014

Con el Informe de los Auditores Independientes

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2014

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



KPMG del Ecuador Cía. Ltda.
Av. Miguel H. Alcívar, Mz 302
Guayaquil 090103818
Ecuador

Tel (04) 229 0698
(04) 229 0699
Fax (04) 228 8774

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Accionistas
INMOBILIARIA ALRAFA C. A.:

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Alrafa C. A. ("la Compañía"), que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014, y los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y las notas que comprenden un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que determina necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sean debido a fraude o error.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos pertinentes y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, consideramos los controles internos pertinentes a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables elaboradas por la Administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión.

(Continúa)

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Alrafa C. A. al 31 de diciembre de 2014, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.



SC-RNAE 069

Abril 17 de 2015



Gino A. Erazo, Socio
Registro No. 17121

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.
(Guayaquil - Ecuador)

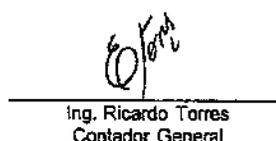
Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2013

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

<u>Activos</u>	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes a efectivo		US\$ 116,623	31,586
Cuentas por cobrar comerciales, neto	6	128,059	363,199
Otras cuentas por cobrar	6	56,598	55,361
Gastos pagados por anticipado		-	4,446
Total activos corrientes		301,280	454,592
Activos no corrientes:			
Propiedad, maquinarias y equipos, neto	7	1,384,875	1,472,775
Total activos no corrientes		1,384,875	1,472,775
Total activos		US\$ 1,686,155	1,927,367
<u>Pasivos y Patrimonio</u>			
Pasivos corrientes:			
Préstamos y obligaciones financieras	8	US\$ 46,917	42,439
Cuentas por pagar comerciales	9	7,858	53,080
Impuesto a la renta por pagar	10	3,570	-
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar	9	451,303	651,293
Total pasivos corrientes		509,648	746,812
Pasivos no corrientes:			
Préstamos y obligaciones financieras	8	10,175	57,092
Reservas para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio	11	34,558	18,474
Impuesto diferido pasivo	10	56,875	67,689
Total pasivos no corrientes		101,608	143,255
Total pasivos		611,256	890,067
Patrimonio:			
Capital acciones	12	10,000	10,000
Reserva legal	12	5,000	5,000
Reserva de capital	12	7,843	7,843
Resultados acumulados por aplicación de NIIF	12	791,019	791,019
Utilidades disponibles		261,037	223,438
Total patrimonio		1,074,899	1,037,300
Total pasivos y patrimonio		US\$ 1,686,155	1,927,367


Ing. César Rodríguez Baquerizo
Representante Legal


Ing. Ricardo Torres
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

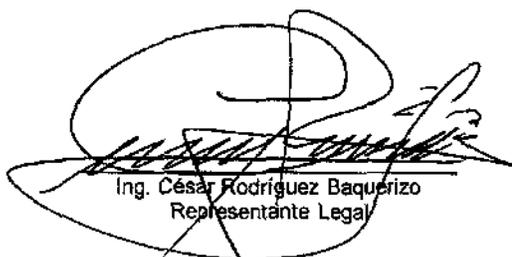
INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

Año que terminó el 31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Notas	2014	2013
Ingresos de actividades ordinarias	15 US\$	629,511	835,907
Costo de las ventas	16	<u>(376,582)</u>	<u>(419,302)</u>
Utilidad bruta		<u>252,929</u>	<u>416,605</u>
Otros ingresos		492	2,352
Gastos de administración y generales	16	<u>(174,757)</u>	<u>(178,128)</u>
Otros gastos		<u>(8,295)</u>	<u>(10,161)</u>
		<u>(182,560)</u>	<u>(185,937)</u>
Utilidad en operaciones		<u>70,369</u>	<u>230,668</u>
Costo financiero:			
Costos financieros		(8,243)	(12,178)
Intereses ganados		237	256
Costo financiero, neto		<u>(8,006)</u>	<u>(11,922)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		62,363	218,746
Impuesto a la renta	10	<u>(14,495)</u>	<u>(47,517)</u>
Utilidad neta		<u>47,868</u>	<u>171,229</u>
Otros resultados integrales:			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados del periodo:			
(Pérdidas) ganancias actuariales por planes de beneficios definidos	11	<u>(10,269)</u>	<u>4,475</u>
Otros resultados integrales		<u>(10,269)</u>	<u>4,475</u>
Utilidad neta y otros resultados integrales	US\$	<u>37,599</u>	<u>175,704</u>


 Ing. César Rodríguez Baquerizo
 Representante Legal


 Ing. Ricardo Torres
 Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

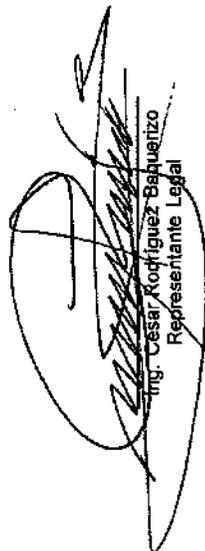
INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

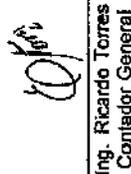
Estado de Cambios en el Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Capital acciones	Reserva legal	Reserva de capital	Resultados acumulados por aplicación de NIIF	Utilidades disponibles	Total patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2013, sin auditoría	US\$ 10,000	5,000	7,843	791,019	47,734	861,596
Total resultados integrales:						
Utilidad neta	-	-	-	-	171,229	171,229
Otros resultados integrales	-	-	-	-	4,475	4,475
Saldos al 31 de diciembre de 2013	10,000	5,000	7,843	791,019	223,438	1,037,300
Total resultados integrales:						
Utilidad neta	-	-	-	-	47,868	47,868
Otros resultados integrales	-	-	-	-	(10,269)	(10,269)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	US\$ 10,000	5,000	7,843	791,019	261,037	1,074,899


 Ing. César Rodríguez Baquerizo
 Representante Legal


 Ing. Ricardo Torres
 Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

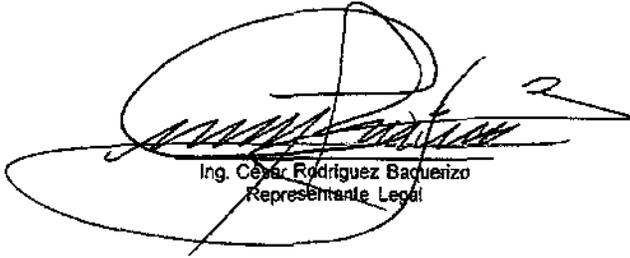
INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	US\$ 864,651	551,287
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(730,037)	(438,985)
Impuesto a la renta pagado	(15,943)	(18,996)
Intereses recibidos	237	256
Intereses pagados	(8,243)	(12,178)
Efectivo misceláneo recibido	2,367	2,352
Flujo neto de efectivo de las actividades de operación	<u>113,032</u>	<u>83,738</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adquisición de propiedad, maquinarias y equipos	-	(4,420)
Producto de la venta de propiedad, maquinarias y equipos	14,444	181
Flujo neto de efectivo de las actividades de inversión	<u>14,444</u>	<u>(4,239)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos y obligaciones financieras	(42,439)	(38,387)
Dividendos pagados	-	(43,626)
Flujo neto de efectivo de las actividades de financiamiento	<u>(42,439)</u>	<u>(82,213)</u>
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalentes a efectivo	85,037	(2,715)
Efectivo y equivalentes a efectivo al inicio del año	<u>31,586</u>	<u>34,302</u>
Efectivo y equivalentes a efectivo al final del año	<u>US\$ 116,623</u>	<u>31,586</u>



Ing. César Rodríguez Baquerizo
Representante Legal



Ing. Ricardo Torres
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2014

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(1) Entidad que Reporta

INMOBILIARIA ALRAFA C. A. ("la Compañía"), fue constituida el 11 de abril de 1985 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador. Su principal actividad es brindar el servicio de alquiler de maquinarias y equipos. La Compañía se encuentra domiciliada en Chile 2510A y General Gómez, Guayaquil, Ecuador, y sus operaciones están sometidas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros.

En el año 2014, el 98% (99%, en el 2013) de los ingresos de actividades ordinarias se efectuaron con INMOMARIUXI C. A., compañía relacionada a través de accionistas comunes, consecuentemente, los resultados podrían ser diferentes si la Compañía fuere autónoma.

(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía el 15 de abril de 2015 y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la junta de accionistas de la misma.

(b) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

(d) Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIFs requiere que la Administración de la Compañía efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier periodo futuro afectado.

i. Juicios

En relación a juicios realizados en la aplicación de políticas de contabilidad, la Administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

ii. Supuestos e Incertidumbres en las Estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año que terminará el 31 de diciembre de 2015, se incluye en la nota 11 - medición de obligaciones por beneficios definidos, supuestos actuariales claves.

iii. Medición de Valores Razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. La Compañía utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de: (i) reconocimiento inicial, (ii) revelación y (iii) cuando existen indicios de deterioro tratándose de activos no financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIFs los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable de nivel más bajo que sea significativa a la medición total. Cualquier transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconoce al final del período en el cual ocurrió el cambio.

En la nota 5 se incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

(3) Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los periodos presentados en estos estados financieros, a menos que otro criterio sea indicado.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(a) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

(b) Transacciones en Moneda Extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional de la Compañía a las tasas de cambio a las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras a la fecha del estado de situación financiera son reconvertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio de esa fecha. Las diferencias en cambio en moneda extranjera son generalmente reconocidas en resultados.

(c) Instrumentos Financieros

La Compañía clasifica los activos financieros no derivados en la categoría de préstamos y partidas por cobrar; y clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

i. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Reconocimiento y Baja

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar y los instrumentos de deuda en la fecha en que se originan. Los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del instrumento.

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o éstas han expirado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidarlos sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

ii. Activos Financieros no Derivados – Medición

Préstamos y Partidas por Cobrar

Los préstamos y partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Los préstamos y partidas por cobrar se componen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Efectivo y Equivalentes a Efectivo

El efectivo y equivalentes a efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en cuentas corrientes bancarias.

iii. Pasivos Financieros no Derivados – Medición

Los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable menos cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los otros pasivos financieros se componen de préstamos y obligaciones financieras, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar.

iv. Capital Acciones

Las acciones ordinarias (única clase de acciones emitidas por la Compañía) son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

(d) Propiedad, Maquinarias y Equipos

i. Reconocimiento y Medición

Las partidas de propiedad, maquinarias y equipos son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. El costo de ciertas partidas de propiedad, maquinarias y equipos al 1 de enero de 2011, fecha de transición a NIIF, fue determinado por un perito independiente con base al valor razonable a esa fecha.

La propiedad, maquinarias y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable. El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos por la propia entidad incluye:

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- el costo de los materiales y la mano de obra directa;
- cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto;
- cuando la Compañía tiene una obligación de retirar el activo o rehabilitar el lugar, una estimación de los costos de dismantelar y remover las partidas y de restaurar el lugar donde estén ubicados; y
- los costos por préstamos capitalizados.

Los programas de computación adquiridos que están integrados a la funcionalidad de los equipos relacionados, son capitalizados como parte de los respectivos equipos.

Cuando partes de una partida de propiedad, maquinarias y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas como partidas separadas (componentes principales) del activo.

Las ganancias o pérdidas de la venta de un elemento de propiedad, maquinarias y equipos son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en resultados cuando se realizan o conocen.

ii. Costos Posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizadas sólo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en propiedad, maquinarias y equipos son reconocidos en resultados cuando se incurren.

iii. Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedad, maquinarias y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo del activo, u otro monto que se sustituye por el costo. La Administración de la Compañía no espera recuperar valor alguno al final de la vida útil estimada de la propiedad, maquinarias y equipos, y, en concordancia con esto, no se definen valores residuales.

La depreciación de los elementos de propiedad, maquinarias y equipos se reconoce en resultados y se calcula por el método de línea recta con base en las vidas útiles estimadas para cada componente de la propiedad, maquinarias y equipos. Los terrenos no se deprecian.

Los elementos de propiedad, maquinarias y equipos se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso o en el caso de los activos construidos internamente, desde la fecha en la cual el activo está completado y en condiciones de ser usado.

Las vidas útiles estimadas para el período actual y comparativo son las siguientes:

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Edificios	20 años
Instalaciones	10 años
Maquinarias y equipos	10 años
Muebles y enseres	10 años
Equipos de computación	3 años
Vehículos	<u>5 años</u>

Los métodos de depreciación y vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

(e) Deterioro

i. Activos Financieros no Derivados

Los activos financieros son evaluados en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese o esos eventos de pérdida han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario o emisores, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento, desaparición de un mercado activo para un instrumento y datos observables que indican que existe un descenso medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo amortizado a nivel específico. Todas las partidas por cobrar son evaluadas por deterioro específico. La evaluación se realiza sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes de cobro al final de cada período y representa la mejor estimación de la Administración sobre las pérdidas en que podrían incurrirse por este concepto.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa original de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra los préstamos y partidas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través de la reversión del descuento. Cuando un hecho que ocurra después que se haya reconocido el deterioro causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se revierte contra resultados.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

ii. Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo o la unidad generadora de efectivo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados juntos en el grupo más pequeño de activos que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el importe recuperable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor en libros del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

(f) Beneficios a Empleados

i. Beneficios Post - Empleo

Planes de Beneficios Definidos - Jubilación Patronal

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

La obligación neta de la Compañía relacionada con el plan de jubilación patronal se determina calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han ganado a cambio de sus servicios en el período actual y en los anteriores; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de costo de crédito unitario proyectado.

La Compañía reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales que surgen del plan de beneficios definidos de jubilación patronal en otros resultados integrales y todos los gastos relacionados con el plan, incluyendo el saneamiento del descuento, en los gastos por beneficios a empleados en resultados.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cuando tengan lugar mejoras o reducciones en los beneficios del plan, la modificación resultante en el beneficio que se relaciona con servicios pasados prestados por los empleados o la ganancia o pérdida por la reducción, será reconocida inmediatamente en resultados. La Compañía reconoce ganancias y pérdidas en la liquidación de un plan de beneficios definidos cuando ésta ocurre.

Otros Beneficios a Empleados a Largo Plazo – Indemnizaciones por Desahucio

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización equivalente al 25% de la última remuneración mensual multiplicada por el número de años de servicio.

La obligación neta de la Compañía relacionada con el beneficio de indemnización por desahucio es el monto de beneficio a futuro que los empleados han recibido a cambio de sus servicios en el período actual y en períodos pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de costeo de crédito unitario proyectado. Cualquier ganancia o pérdida actuarial es reconocida de inmediato en otros resultados integrales.

ii. Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos a medida que los empleados proveen sus servicios o el beneficio es devengado por ellos.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a aquellas establecidas en el Código del Trabajo.

iii. Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

(g) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un flujo de salida de beneficios económicos para resolver la obligación y el monto puede ser estimado de manera fiable.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar a una tasa antes de impuesto que refleja la valoración actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El saneamiento del descuento se reconoce como costo financiero.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

(h) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos

i. Ingresos por Arrendamiento

Los ingresos provenientes del arrendamiento de maquinarias y equipos en el curso de las actividades ordinarias son reconocidos en resultados al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos, bonificaciones y del impuesto al valor agregado. Los ingresos son reconocidos cuando el derecho de uso ha sido transferido al arrendatario, la recuperación de la consideración adeudada es probable, los costos asociados pueden ser estimados con fiabilidad y el monto de los ingresos puede ser medido confiablemente.

Los ingresos por arriendo de maquinarias y equipos son reconocidos en resultados sobre una base de línea recta durante el plazo de los contratos de arrendamiento.

ii. Gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

(i) Ingresos Financieros y Costos Financieros

Los ingresos financieros están compuestos principalmente por ingresos por intereses, los cuales son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

Los costos financieros están compuestos principalmente de gastos por intereses sobre préstamos o financiamientos. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(j) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en resultados excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

i. Impuesto Corriente

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

ii. Impuesto Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporales que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afectó la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

La medición de los impuestos diferidos reflejan las consecuencias tributarias que se derivan de la forma en que la Compañía espera, a la fecha del estado de situación financiera, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporales de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha del estado de situación financiera.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados y consecuentemente se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto si existe un derecho legal exigible de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con los impuestos a la renta aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad sujeta a impuestos, o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta, o sus activos y pasivos por impuesto a la renta serán realizados al mismo tiempo.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que estén disponibles ganancias gravables futuras contra las que pueden ser utilizados. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha del estado de situación financiera y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

iii. Exposición Tributaria

Al determinar el monto de los impuestos corrientes e impuestos diferidos la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La Compañía cree que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en que se determinen.

(4) **Normas Nuevas y Revisadas e Interpretaciones Emitidas pero Aún no Efectivas**

Las nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que se mencionan a continuación, son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2014, y no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de estos estados financieros:

(a) NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9 publicada en julio de 2014 reemplaza las guías de la NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición". La NIIF 9 incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros, y nuevos requerimientos generales de contabilidad de coberturas. La NIIF 9 mantiene las guías relacionadas con el reconocimiento y baja de instrumentos financieros de la NIC 39.

La NIIF 9 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, con adopción temprana permitida.

La Compañía está evaluando el impacto potencial sobre los estados financieros resultante de la aplicación de la NIIF 9.

(b) NIIF 15 Ingreso de Actividades Ordinarias Procedente de Contratos con Clientes

La NIIF 15 establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. La NIIF 15 reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 "Ingreso de Actividades Ordinarias", la NIC 11 "Contratos de Construcción" y la CINIIF 13 "Programas de Fidelización de Clientes".

La NIIF 15 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2017, con adopción temprana permitida.

La Compañía ha iniciado el proceso de evaluar el impacto potencial resultante de la aplicación de la NIIF 15.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(c) Otras Nuevas Normas o Modificaciones a Normas e Interpretaciones

La Compañía no espera que las siguientes nuevas normas o modificaciones tengan un impacto significativo sobre los estados financieros:

- Planes de Beneficios Definidos: Aportaciones de los Empleados (Modificaciones a la NIC 19).
- Mejoras Anuales a las NIIFs Ciclo 2010 – 2012 (varias normas).
- Mejoras Anuales a las NIIFs Ciclo 2011 – 2013 (varias normas).
- Mejoras Anuales a las NIIFs Ciclo 2012 – 2014 (varias normas).
- NIIF 14 Cuentas de Diferimiento de Actividades Reguladas.
- Contabilidad para la Adquisición de Intereses en Operaciones Conjuntas (Modificaciones a la NIIF 11).
- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización (Modificaciones a la NIC 16 y NIC 38).
- Agricultura: Plantas Productoras (Modificaciones a la NIC 16 y NIC 41).
- Método de Participación en Estados Financieros Separados (Modificaciones a la NIC 27).
- Venta o Contribución de Activos entre un Inversor y sus Asociadas o Negocios Conjuntos (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).

(5) **Determinación de Valores Razonables**

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determine los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

(a) Préstamos y Partidas por Cobrar

El valor razonable de los préstamos y partidas por cobrar, se estiman al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera. Las cuentas por cobrar comerciales, son medidas al monto de la factura si el efecto del descuento es inmaterial. Este valor razonable se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales.

El monto en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo.

(b) Otros Pasivos Financieros

El valor razonable, que se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

El valor razonable de los préstamos y obligaciones financieras (medición categorizada en el nivel 2 de valor razonable – véase nota 2.d.iii.) se aproxima al monto en libros puesto que las tasas de interés de los mismos son similares a las tasas de mercado para instrumentos financieros de similares características.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Los montos registrados de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

(6) Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

El detalle de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	Notas		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cientes - compañías relacionadas	15	US\$	132,673	367,813
Provisión para deterioro			<u>(4,614)</u>	<u>(4,614)</u>
		US\$	<u>128,059</u>	<u>363,199</u>
Otras cuentas por cobrar:				
Impuesto al valor agregado - crédito tributario		US\$	55,410	48,287
Impuesto a la renta pagado en exceso	10		-	5,796
Funcionarios y empleados			<u>1,188</u>	<u>1,278</u>
		US\$	<u>56,598</u>	<u>55,361</u>

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito relacionada con las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revela en la nota 13.

(7) Propiedad, Maquinarias y Equipos

El detalle y movimiento de la propiedad, maquinarias y equipos al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013 es como sigue:

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	Terrenos	Edificios y estructuras	Maquinarias y equipos	Vehículos	Muebles y enseres	Equipos de computación	Total
Costo o costo atribuido:							
Saldo al 1 de enero de 2013, sin auditoría	US\$ 986,582	252,553	226,850	193,535	71,433	6,930	1,737,883
Adiciones	-	-	4,420	-	-	-	4,420
Ventas y bajas	-	-	(836)	-	-	-	(836)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	986,582	252,553	230,434	193,535	71,433	6,930	1,741,467
Ventas y bajas	-	-	(28,094)	(12,476)	-	-	(40,570)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	986,582	252,553	202,340	181,059	71,433	6,930	1,700,897
Depreciación acumulada:							
Saldo al 1 de enero de 2013, sin auditoría	US\$ -	4,051	(93,433)	(32,182)	(68,028)	(6,011)	(195,603)
Gasto de depreciación del año	-	(11,675)	(21,453)	(38,481)	(1,216)	(919)	(73,744)
Ventas y bajas	-	-	655	-	-	-	655
Saldo al 31 de diciembre de 2013	-	(7,624)	(114,231)	(70,663)	(69,244)	(6,930)	(268,692)
Gasto de depreciación del año	-	(12,628)	(20,940)	(36,819)	(1,194)	-	(71,581)
Ventas y bajas	-	-	18,543	5,708	-	-	24,251
Saldo al 31 de diciembre de 2014	US\$ -	(20,252)	(116,628)	(101,774)	(70,438)	(6,930)	(316,022)
Valor neto en libros:							
Al 31 de diciembre de 2013	US\$ 986,582	244,929	116,203	122,872	2,189	-	1,472,775
Al 31 de diciembre de 2014	US\$ 986,582	232,301	85,712	79,285	995	-	1,384,875

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(8) Préstamos y Obligaciones Financieras

Esta nota provee información sobre los términos contractuales de los préstamos y obligaciones financieras de la Compañía (único pasivo que devenga intereses), los que son valorizados al costo amortizado. Para mayor información acerca de la exposición de la Compañía al riesgo de tasa de interés y liquidez, véase nota 13.

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Pasivos corrientes:			
Préstamo bancario sin garantía	US\$	<u>46,917</u>	<u>42,439</u>
Pasivos no corrientes:			
Préstamo bancario sin garantía		<u>10,175</u>	<u>57,092</u>
Total préstamos y obligaciones financieras	US\$	<u><u>57,092</u></u>	<u><u>99,531</u></u>

Términos y Calendario de Reembolso de la Deuda

Los préstamos están denominados en US dólares. Los términos y condiciones de los préstamos son como sigue:

	Año de vencimiento	Tasa anual de interés	2014		2013	
			Valor nominal	Importe en libras	Valor nominal	Importe en libras
Préstamo bancario sin garantía a largo plazo y tasa anual de interés variable	2016	10% US\$	<u>57,092</u>	<u>57,092</u>	<u>99,531</u>	<u>99,531</u>

El vencimiento del préstamo bancario no corriente para cada uno de los años subsiguientes al 31 de diciembre de 2015 es de US\$10,175.

(9) Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas y Gastos Acumulados por Pagar

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar, se detallan como sigue:

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cuentas por pagar comerciales:			
Proveedores - locales	US\$	<u>7,858</u>	<u>53,080</u>
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar:			
Retenciones de impuesto a la renta e impuesto al valor agregado	US\$	463	530
Beneficios empleados	11	27,054	55,739
Dividendos por pagar		242,097	242,097
Compañías relacionadas	15	178,238	350,689
Otras		<u>3,451</u>	<u>2,238</u>
	US\$	<u>451,303</u>	<u>651,293</u>

La exposición de la Compañía al riesgo de liquidez relacionado con las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar se revela en la nota 13.

(10) Impuesto a la Renta

Gasto de Impuesto a la Renta

El gasto de impuesto a la renta fue cargado en su totalidad a resultados y consiste de:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto a la renta corriente	US\$	25,309	58,330
Impuesto a la renta diferido		<u>(10,814)</u>	<u>(10,813)</u>
	US\$	<u>14,495</u>	<u>47,517</u>

Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

La tasa corporativa de impuesto a la renta ecuatoriana es el 22%. Dicha tasa se reduce al 12% si las utilidades se reinvierten en las compañías a través de aumentos en el capital acciones y se destinan a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad.

La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 22% a la utilidad antes de impuesto a la renta:

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad neta	US\$	47,868	171,229
Impuesto a la renta		<u>14,495</u>	<u>47,517</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	US\$	<u>62,363</u>	<u>218,746</u>
Impuesto que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta (22%)	US\$	13,720	48,124
Incremento (reducción) resultante de:			
Gastos no deducibles		<u>775</u>	<u>(607)</u>
	US\$	<u>14,495</u>	<u>47,517</u>

Impuesto a la Renta por Pagar

Un resumen del movimiento de impuesto a la renta por pagar y de los anticipos y retenciones en la fuente del impuesto a la renta es el siguiente:

		<u>Impuesto a la Renta</u>			
		<u>2014</u>		<u>2013</u>	
		<u>Anticipos y retenciones</u>	<u>Por pagar</u>	<u>Anticipos y retenciones</u>	<u>Por pagar</u>
Saldo al inicio del año	US\$	5,796	-	45,130	-
Impuesto a la renta corriente		-	25,309	-	58,330
Anticipos y retenciones de impuesto a la renta		15,943	-	18,996	-
Compensación de anticipos y retenciones contra el impuesto por pagar		<u>(21,739)</u>	<u>(21,739)</u>	<u>(58,330)</u>	<u>(58,330)</u>
Saldo al final del año	US\$	<u>-</u>	<u>3,570</u>	<u>5,796</u>	<u>-</u>

Pasivo por Impuesto Diferido Reconocido

El pasivo por impuesto diferido reconocido es atribuible a lo siguiente:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto diferido pasivo:			
Propiedad, maquinarias y equipos	US\$	<u>56,875</u>	<u>67,689</u>

El movimiento de las diferencias temporales durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013 fue reconocido en resultados y es el siguiente:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Reconocido en resultados:			
Propiedad, maquinarias y equipos	US\$	<u>(10,814)</u>	<u>(10,813)</u>

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Precios de Transferencia

El Decreto Ejecutivo No. 2430, publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre del 2004, incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2005, normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con partes relacionadas. A partir del año 2012, de acuerdo con Resolución del Servicios de Rentas Internas (SRI) No. NAC-DGERCGC13-00011, los sujetos pasivos de impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$6.000.000, deben presentar al SRI el anexo de operaciones con partes relacionadas e informe de precios de transferencia.

De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno, la Compañía está exenta de presentar el informe de precios de transferencia por las operaciones realizadas con partes relacionadas, debido a que el impuesto a la renta causado es superior al 3% de los ingresos gravables y las transacciones con relacionadas no superan los montos mínimos establecidos para presentar el referido Informe.

Situación Fiscal

Las declaraciones de impuesto a la renta, impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente presentadas por las Compañía por los años 2011 al 2014 están abiertas a revisión por parte de las autoridades tributarias.

(11) Beneficios a Empleados

El detalle de beneficios a empleados al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es como sigue:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Sueldos y salarios por pagar	US\$	-	783
Contribuciones de seguridad social		4,307	3,834
Beneficios sociales (principalmente legales)		11,742	12,520
Participación de los trabajadores en las utilidades		11,005	38,602
Reserva para pensiones de jubilación patronal		24,295	13,676
Reserva para indemnizaciones de desahucio		10,263	4,798
	US\$	<u>61,612</u>	<u>74,213</u>
Pasivos corrientes	US\$	27,054	55,739
Pasivos no corrientes		34,558	18,474
	US\$	<u>61,612</u>	<u>74,213</u>

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Participación de los Trabajadores en las Utilidades

De acuerdo con las leyes laborales vigentes, la Compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de la utilidad antes de impuesto a la renta. La Compañía ha estimado el gasto de participación de los trabajadores en las utilidades en US\$11,005, en el 2014 (US\$38,602, en el 2013). El gasto es reconocido en el costo de ventas del estado de resultados.

Reservas para Pensiones de Jubilación Patronal e Indemnizaciones por Desahucio

El movimiento en el valor presente de las reservas para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

		Jubilación patronal	Indemniza- ciones por desahucio	Total
Obligaciones por beneficios definidos al 1 de enero de 2013, sin auditoría	US\$	14,382	6,472	20,854
Incluido en el resultado del período:				
Costo por servicios actuales		(72)	716	644
Costo financiero		1,007	444	1,451
		<u>935</u>	<u>1,160</u>	<u>2,095</u>
Incluido en otros resultados integrales:				
(Ganancias) actuariales que surgen de ajustes por experiencia		<u>(1,641)</u>	<u>(2,834)</u>	<u>(4,475)</u>
Obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2013		13,676	4,798	18,474
Incluido en el resultado del período:				
Costo por servicios actuales		2,829	1,701	4,530
Costo financiero		957	328	1,285
		<u>3,786</u>	<u>2,029</u>	<u>5,815</u>
Incluido en otros resultados integrales:				
Pérdidas actuariales que surgen de ajustes por experiencia		<u>6,833</u>	<u>3,436</u>	<u>10,269</u>
Obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2014	US\$	<u>24,295</u>	<u>10,263</u>	<u>34,558</u>

Según se indica en el Código del Trabajo, todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma compañía tienen derecho a jubilación patronal, beneficio que se determina en base a los años de servicio, edad del empleado al momento del retiro y al promedio de la remuneración anual percibida en los cinco años previos a la fecha de retiro. Además, dicho Código establece que en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio, el empleador bonificará al trabajador con el equivalente al 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La Compañía acumula estos beneficios en base a estudios anuales elaborados por una firma de actuarios independientes. Según se indica en los estudios actuariales, el método actuarial utilizado es el “Método de Crédito Unitario Proyectado”, con este método, se atribuye una parte de los beneficios que se han de pagar en el futuro a los servicios prestados en el período corriente. Las obligaciones se miden según sus valores descontados, puesto que existe la posibilidad de que sean satisfechas muchos años después de que los empleados hayan prestado sus servicios. Las disposiciones legales no establecen la obligatoriedad de constituir fondos o asignar activos para estos beneficios.

Las provisiones del plan de jubilación consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código del Trabajo, con un mínimo para la cuantificación de la pensión vitalicia mensual de US\$20 si el trabajador es beneficiario de la jubilación del IESS y de US\$30 si sólo tiene derecho a la jubilación patronal y 25 años mínimo de servicio sin edad mínima de retiro. De acuerdo a los estudios actuariales contratados, el valor presente de la reserva matemática actuarial de jubilación patronal al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Trabajadores activos con tiempo de servicio entre 10 años y menos de 25 años de servicio	US\$ 11,154	5,258
Trabajadores activos con menos de 10 años de servicio	<u>13,141</u>	<u>8,418</u>
	<u>US\$ 24,295</u>	<u>13,676</u>

Los principales supuestos considerados en los estudios actuariales a la fecha del estado de situación financiera son los siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de descuento	6,54%	7%
Tasa de incremento salarial	3%	3%
Tasa de incremento de pensiones	2,5%	2,5%
Tasa de rotación (promedio)	12,5%	8,9%
Tabla de mortalidad e invalidez	<u>TM IESS 2002</u>	<u>TM IESS 2002</u>

Las suposiciones actuariales constituyen las mejores estimaciones que la Compañía posee sobre las variables que determinarán el pago futuro de esta obligación. Los cambios en las tasas o supuestos usados en los estudios actuariales pueden tener un efecto importante en los montos reportados.

Análisis de Sensibilidad

Cambios razonablemente posibles en las suposiciones actuariales relevantes a la fecha del estado de situación financiera, siempre que las otras suposiciones se mantuvieran constantes, habrían afectado la obligación por beneficios definidos en los importes incluidos en la tabla a continuación:

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		31 de diciembre de 2014	
		Jubilación patronal	Indemnizaciones por desahucio
Tasa de descuento - aumento de 0.5%	US\$	(1,901)	(739)
Tasa de descuento - disminución de 0.5%		2,128	818
Tasa de incremento salarial - aumento de 0.5%		2,195	843
Tasa de incremento salarial - disminución de 0.5%		(1,971)	(767)

Gastos del Personal

Los valores pagados por la Compañía en concepto de gastos del personal incluidos en los rubros de costo de ventas y gastos de administración y generales en el estado de resultados por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013 se resumen a continuación:

		2014	2013
Sueldos y salarios	US\$	136,047	149,455
Beneficios sociales		52,012	59,456
Participación de trabajadores		11,005	38,602
Jubilación patronal y desahucio		5,815	2,095
	US\$	<u>204,879</u>	<u>249,608</u>

(12) Capital y Reservas

Capital Acciones

La Compañía ha emitido únicamente acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de US\$1 cada una. El detalle del número de acciones autorizadas, suscritas y pagadas al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

		2014	2013
Acciones autorizadas		10,000	10,000
Acciones suscritas y pagadas		<u>10,000</u>	<u>10,000</u>

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador, requiere para las compañías anónimas, que salvo disposición estatutaria en contrario, de la utilidad neta anual se tomará un porcentaje no menor a un 10%, destinado a formar un fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Reserva de Capital

De acuerdo con lo previsto en las disposiciones societarias vigentes, el saldo de la reserva de capital no está sujeto a distribución a los accionistas y puede ser objeto de capitalización en la parte que exceda el saldo de las pérdidas acumuladas, previa decisión de la junta general de accionistas.

Resultados Acumulados por Aplicación de NIIF

La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución SC.G.ICI.CPAIFRS. 11.007, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre de 2011, estableció que el saldo acreedor resultante de los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que se registraron en el patrimonio en una subcuenta denominada "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separada del resto de los resultados acumulados, no está sujeto a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizado para aumentar el capital acciones en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren.

Otros Resultados Integrales

Corresponde a las pérdidas o ganancias actuariales que surgen de las nuevas mediciones de las obligaciones por planes de beneficios definidos (véase nota 3 (f)).

(13) Administración del Riesgo Financiero

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Marco de Administración de Riesgos

La Administración de la Compañía es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Administración de la Compañía monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si el marco de administración de riesgos es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente del efectivo y equivalentes a efectivo, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Exposición al Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Efectivo y equivalentes a efectivo		US\$ 116,623	31,586
Cuentas por cobrar comerciales, neto	6	128,059	353,199
Otras cuentas por cobrar	6	56,598	55,361
		<u>US\$ 301,280</u>	<u>450,146</u>

Cuentas por Cobrar Comerciales

La Compañía presta el 98% (99%, en el 2013) de sus servicios a INMOMARIUXI C. A., compañía relacionada por accionistas comunes; consecuentemente, el riesgo de crédito está relacionado con las características individuales de su principal cliente, cuyo riesgo está dentro de los parámetros razonables, debido a su solvencia y alto cumplimiento de pago.

Marginalmente, la Compañía presta sus servicios a otros clientes. La Compañía ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente individualmente en lo que respecta a su solvencia, antes de autorizar la prestación del servicio. La Compañía no requiere garantías en relación con los deudores comerciales.

La Compañía analiza si una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores comerciales, es requerida a cada fecha del estado de situación financiera.

Pérdidas por Deterioro

La antigüedad de los saldos de las cuentas por cobrar comerciales a cada fecha del estado de situación financiera es la siguiente:

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		2014		2013	
		Valor bruto	Deterioro	Valor bruto	Deterioro
Vigentes	US\$	35,940	-	192,371	-
Vencidas de 1 a 30 días		37,123	-	67,002	-
Vencidas de 31 a 90 días		5,800	-	18,189	-
Vencidas de 91 a 180 días		14,925	-	69,483	-
Vencidas de 181 a 360 días		38,885	(4,614)	20,768	(4,614)
	US\$	<u>132,673</u>	<u>(4,614)</u>	<u>367,813</u>	<u>(4,614)</u>

Efectivo y Equivalentes a Efectivo

La Compañía mantenía efectivo y equivalentes a efectivo por US\$116,623 al 31 de diciembre de 2014 (US\$31,586 al 31 de diciembre de 2013), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo y equivalentes a efectivo son mantenidos en una institución financiera cuya calificación de riesgo es AAA y AAA- según la agencia calificadoras Pacific Credit Rating y Bank Watch Ratings o Humphreys S.A..

Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La Administración de la Compañía dispone de información que le permite monitorear los requerimientos de flujo de efectivo; por lo general tiene como objetivo contar con los recursos necesarios para solventar los gastos operacionales esperados durante un período de 15 días. A la fecha de los estados financieros no se han detectado situaciones que a criterio de la Administración puedan ser consideradas como riesgo de liquidez.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de pasivos financieros a cada fecha del estado de situación financiera:

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		31 de diciembre de 2014						
		Valor en libros	Vencimientos contractuales	De 0 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años
Préstamos y obligaciones financieras	US\$	57,092	60,871	12,636	12,636	25,272	10,327	-
Cuentas por pagar comerciales		7,858	7,858	7,858	-	-	-	-
Impuesto a la renta por pagar		3,570	3,570	-	3,570	-	-	-
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar		451,303	451,303	7,169	10,172	188,414	245,548	-
	US\$	519,823	523,602	27,663	26,378	213,686	255,875	-

		31 de diciembre de 2013						
		Valor en libros	Vencimientos contractuales	De 0 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años
Préstamos y obligaciones financieras	US\$	99,531	109,511	12,636	12,636	25,272	50,543	8,424
Cuentas por pagar comerciales		53,080	53,080	53,080	-	-	-	-
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar		651,293	651,293	530	-	405,524	245,239	-
	US\$	803,904	813,884	66,246	12,636	430,796	295,782	8,424

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Riesgo de Moneda

La Compañía no entra en transacciones denominadas en monedas diferentes al US dólar, moneda funcional; por consiguiente, la Administración considera que la exposición de la Compañía al riesgo de moneda es irrelevante.

Riesgo de Tasa de Interés

La Compañía administra el riesgo de tasa de interés contratando en la medida de lo posible préstamos a tasa fija. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el total de préstamos y obligaciones financieras son a tasa de interés variable.

Análisis de Sensibilidad del Flujo de Efectivo para Pasivos Financieros a Tasa de Interés Variable

Una variación de menos/más 100 puntos básicos en las tasas de interés al final del período que se informa habría incrementado (disminuido) la utilidad neta y el patrimonio en aproximadamente US\$445, en el 2014 (US\$776, en el 2013). Este análisis asume que todas las otras variables permanecen constantes.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(14) Administración de Capital

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita conservar la confianza de los inversionistas y los acreedores y sustentar el desarrollo futuro de sus negocios. El capital se compone del patrimonio total. La junta de accionistas establece las necesidades adicionales de inversiones de capital y en función de ello determina el nivel de utilidades que se reinvierte anualmente y el nivel de dividendos que se paga a los accionistas. La Compañía no está sujeta a requerimientos externos de incremento de capital. No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración de capital durante el año.

La Compañía hace seguimiento al capital, utilizando el índice deuda neta ajustada a patrimonio ajustado. Para este propósito, deuda neta ajustada es definida como el total de pasivos, más dividendos propuestos y no acumulados, de haberlos, y menos efectivo y equivalentes a efectivo; y el patrimonio ajustado incluye todos los componentes del patrimonio menos los dividendos propuestos no acumulados, de haberlos. El índice deuda neta ajustada a patrimonio ajustado de la Compañía al término del período del estado de situación financiera es el siguiente:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Total pasivos	US\$	611,256	890,067
Menos efectivo y equivalentes		<u>(116,623)</u>	<u>(31,586)</u>
Deuda neta ajustada	US\$	<u>494,633</u>	<u>858,481</u>
Total patrimonio	US\$	<u>1,074,899</u>	<u>1,037,300</u>
Índice deuda neta ajustada a patrimonio		<u>0.46</u>	<u>0.83</u>

(15) Transacciones y Saldos con Partes Relacionadas

Un resumen de las principales transacciones con compañías relacionadas a través de propiedad o administración es el siguiente:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos de actividades ordinarias	US\$	<u>629,511</u>	<u>831,501</u>

La Compañía brinda el servicio de arriendo de maquinarias y equipos principalmente a INMOMARIUXI C. A., relacionada a través de accionistas comunes. El precio que la Compañía factura a su relacionada se aproxima a los precios de mercado.

Un resumen de los saldos con compañías relacionadas, resultantes de las transacciones antes indicadas al 31 de diciembre del 2014 y 2013 es como sigue:

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activos:			
Cuentas por cobrar comerciales	US\$	<u>132,673</u>	<u>367,813</u>
Pasivos:			
Otras cuentas por pagar	US\$	<u>178,238</u>	<u>350,689</u>

(16) Gastos por Naturaleza

Los gastos atendiendo a su naturaleza se detallan como:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Gasto de personal	US\$	204,879	249,608
Gasto por mantenimiento y reparaciones		138,027	134,919
Gasto por depreciación		71,581	73,744
Gasto por seguridad y guardiana		58,940	54,930
Gasto por honorarios profesionales		16,127	13,483
Gasto por transporte y combustible		27,991	34,534
Gasto por servicios básicos		7,664	9,477
Gasto por impuestos y contribuciones		8,795	7,893
Gasto por seguros		5,355	5,597
Otros		11,980	13,245
	US\$	<u>551,339</u>	<u>597,430</u>

(17) Hechos Posteriores

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 15 de abril de 2015, fecha en que los estados financieros adjuntos estuvieron disponibles para ser emitidos. Ningún evento significativo ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre de 2014, fecha del estado de situación financiera pero antes del 15 de abril de 2015, que requiera revelación o ajuste a los estados financieros adjuntos.