

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2015

Con el Informe de los Auditores Independientes

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2015

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

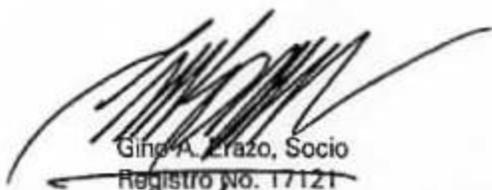
Opinión

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 2015, 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 15 de 2016



Gina A. Yraza, Socio
Registro No. 17121

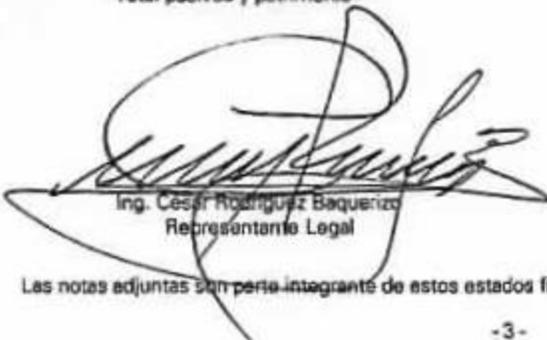
INMOBILIARIA ALRAFA C. A.
(Guayaquil - Ecuador)

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2015, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2014

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

<u>Activos</u>	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes a efectivo		US\$ 76,528	116,623
Cuentas por cobrar comerciales, neto	6	168,701	128,059
Otras cuentas por cobrar	6	66,817	56,598
Gastos pagados por anticipado		1,627	-
Total activos corrientes		313,673	301,280
Activos no corrientes:			
Propiedad, maquinarias y equipos, neto	7	1,305,037	1,384,875
Total activos no corrientes		1,305,037	1,384,875
Total activos		US\$ 1,618,710	1,686,155
 <u>Pasivos y Patrimonio</u>			
Pasivos corrientes:			
Préstamos y obligaciones financieras	8	US\$ 10,174	46,917
Cuentas por pagar comerciales	9	50,797	7,858
Impuesto a la renta por pagar	10	-	3,570
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar	9	399,186	451,303
Total pasivos corrientes		460,158	509,648
Pasivos no corrientes:			
Préstamos y obligaciones financieras	8	-	10,175
Reservas para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio	11	40,748	34,558
Impuesto diferido pasivo	10	46,481	58,875
Total pasivos no corrientes		87,229	101,608
Total pasivos		547,386	611,256
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		257,483	261,037
Total patrimonio		1,071,325	1,074,899
Total pasivos y patrimonio		US\$ 1,618,710	1,686,155


Ing. César Rodríguez Baquerizo
Representante Legal


Ing. Ricardo Torres
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

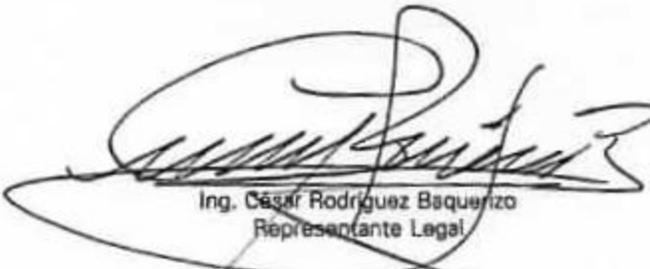
INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

Año que terminó el 31 de diciembre de 2015, con cifras comparativas de 2014

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

	Notas		2015	2014
Ingresos de actividades ordinarias	15	US\$	444,317	629,511
Costo de las ventas	16		<u>(385,080)</u>	<u>(376,582)</u>
Utilidad bruta			<u>59,237</u>	<u>252,929</u>
Otros ingresos			48,170	492
Gastos de administración y generales	16		<u>(107,117)</u>	<u>(174,757)</u>
Otros gastos			<u>(3,746)</u>	<u>(8,295)</u>
			<u>(62,693)</u>	<u>(182,560)</u>
(Pérdida) utilidad en operaciones			<u>(3,456)</u>	<u>70,369</u>
Costo financiero:				
Costos financieros			(3,946)	(8,243)
Intereses ganados			251	237
Costo financiero, neto			<u>(3,695)</u>	<u>(8,006)</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuesto a la renta			(7,151)	62,363
Impuesto a la renta	10		<u>3,171</u>	<u>(14,495)</u>
(Pérdida) utilidad neta			<u>(3,980)</u>	<u>47,868</u>
Otros resultados integrales:				
Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados del período:				
Ganancias (pérdidas) actuariales por planes de beneficios definidos	11		<u>406</u>	<u>(10,269)</u>
Otros resultados integrales			<u>406</u>	<u>(10,269)</u>
(Pérdida) utilidad neta y otros resultados integrales		US\$	<u>(3,574)</u>	<u>37,599</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 2015, con cifras comparativas de 2014

(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 2014	US\$ 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	10,000	5,000	7,843	791,019	261,037	1,074,899
Total resultados integrales:						
Pérdida neta	-	-	-	-	(3,980)	(3,980)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	408	408
Saldos al 31 de diciembre de 2015	US\$ 10,000	5,000	7,843	791,019	257,463	1,071,325


 Ing. César Rodríguez Biquero
 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 2015, con cifras comparativas de 2014

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	US\$ 403,875	864,651
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(421,502)	(730,037)
Impuesto a la renta pagado	(15,528)	(15,943)
Intereses recibidos	251	237
Intereses pagados	(3,946)	(8,243)
Efectivo misceláneo recibido	7,656	2,367
Flujo neto de efectivo de las actividades de operación	<u>(28,394)</u>	<u>113,032</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adquisición de propiedad, maquinarias y equipos	(27,818)	-
Producto de la venta de propiedad, maquinarias y equipos	85,393	14,444
Flujo neto de efectivo de las actividades de inversión	<u>57,575</u>	<u>14,444</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos y obligaciones financieras	(46,918)	(42,439)
Dividendos pagados	(21,358)	-
Flujo neto de efectivo de las actividades de financiamiento	<u>(68,276)</u>	<u>(42,439)</u>
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes a efectivo	(40,095)	85,037
Efectivo y equivalentes a efectivo al inicio del año	<u>116,623</u>	<u>31,586</u>
Efectivo y equivalentes a efectivo al final del año	<u>US\$ 76,528</u>	<u>116,623</u>



Ing. César Rodríguez Bequerizo
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 2015

(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 los años 2015 y 2014, el 100% de los ingresos de actividades ordinarias se efectuaron con INMOMARIUXI C. A., compañía relacionada a través de administración y accionistas comunes, consecuentemente, los resultados podrían ser diferentes si la Compañía fuere autónoma.

Como se muestra en los estados financieros adjuntos, la Compañía presenta capital de trabajo negativo de US\$146,483 al 31 de diciembre de 2015 (US\$208,368, en el 2014), originado principalmente por dividendos declarados en años previos que están pendiente de pago a los accionistas. La Administración considera que la Compañía generará los flujos de caja que le permitirán cubrir sus obligaciones; y, que los accionistas proveerán el financiamiento necesario, de ser requerido, que le permita continuar las operaciones y cancelar sus pasivos en la medida en que estos sean exigibles.

(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 (NIIFs).

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía el 11 de abril de 2016 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.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

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 período 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.

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 2016, se incluye en la nota 11 – medición de las 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.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

(3) Políticas de Contabilidad Significativas

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

(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) 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.

(c) 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.

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

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

Cuando partes significativas 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:

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.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

(d) 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 al 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.

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.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

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.

(e) Beneficios a Empleados

i. Beneficios Post - Empleo

Planes de Beneficios Definidos - Jubilación Patronal e Indemnizaciones por Desahucio

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. Además dicho Código 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 plan de jubilación patronal y con las indemnizaciones por desahucio se determinan calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han ganado a cambio de sus servicios en el período actual y en los anteriores; esos beneficios se descuentan para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de costeo de crédito unitario proyectado.

La Compañía reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales que surgen del plan de beneficios definidos de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio en otros resultados integrales; y, todos los gastos relacionados con estos beneficios, 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 los beneficios que se relacionan 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.

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

(f) 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 cancelar la obligación y el monto puede ser estimado de manera fiable.

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.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

(g) 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 de manera fiable.

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.

(h) 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.

(i) 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.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

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.

iii. Exposición Tributaria

Al determinar los montos 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.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

(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 2015, 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. La Compañía no planea una adopción temprana de esta norma.

(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 2018. Su adopción temprana es permitida.

La Compañía ha iniciado el proceso de evaluar el impacto potencial resultante de la aplicación de la NIIF 15; sin embargo, no anticipa que su adopción tenga un impacto significativo sobre los estados financieros. La Compañía no planea una adopción temprana de esta norma.

(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:

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

- NIIF 14 Cuentas de Diferimiento de Actividades Reguladas.
- Contabilidad para la Adquisición de Intereses en Operaciones Conjuntas (Enmiendas a la NIIF 11).
- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización (Enmiendas a la NIC 16 y NIC 38).
- Agricultura: Plantas Productoras (Enmiendas a la NIC 16 y NIC 41).
- Método del Valor Patrimonial en los Estados Financieros Separados (Enmiendas a la NIC 27).
- Venta o Contribución de Activos entre un Inversionista y sus Asociadas o Acuerdos Conjuntos (Enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28).
- Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación (Enmiendas a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28).
- Iniciativa de Revelación (Enmiendas a la NIC 1).
- Mejoras Anuales a las NIIFs Ciclo 2012 – 2014 (varias normas).

(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.

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.

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 2015 y 2014 es el siguiente:

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cuentas por cobrar comerciales:			
Cientes locales	US\$	36,188	-
Compañías relacionadas	15	137,127	132,673
		<u>173,315</u>	<u>132,673</u>
Provisión para deterioro		(4,614)	(4,614)
	US\$	<u>168,701</u>	<u>128,059</u>
Otras cuentas por cobrar:			
Impuesto al valor agregado - crédito tributario	US\$	59,490	55,410
Impuesto a la renta pagado en exceso	10	4,735	-
Compañías relacionadas	15	2,178	-
Anticipos a proveedores		56	-
Funcionarios y empleados		358	1,188
	US\$	<u>66,817</u>	<u>56,598</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 2015 y 2014 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 2014	US\$ 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
Adiciones	-	-	-	27,818	-	-	27,818
Ventas y bajas	-	-	(1,931)	(159,749)	-	-	(161,680)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	US\$ 986,582	252,553	200,409	49,128	71,433	6,930	1,567,035
Depreciación acumulada:							
Saldo al 1 de enero de 2014	US\$ -	(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	-	(20,252)	(116,628)	(101,774)	(70,438)	(6,930)	(316,022)
Gasto de depreciación del año	-	(12,627)	(18,153)	(31,002)	(995)	-	(62,777)
Ventas y bajas	-	-	1,540	115,261	-	-	116,801
Saldo al 31 de diciembre de 2015	US\$ -	(32,879)	(133,241)	(17,515)	(71,433)	(6,930)	(261,998)
Valor neto en libros:							
Al 31 de diciembre de 2014	US\$ 986,582	232,301	85,712	79,285	995	-	1,384,875
Al 31 de diciembre de 2015	US\$ 986,582	219,674	67,168	31,613	-	-	1,305,037

(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>2015</u>	<u>2014</u>
Pasivos corrientes:			
Préstamos bancarios sin garantía	US\$	10,174	46,917
Pasivos no corrientes:			
Préstamos bancarios sin garantía		-	10,175
Total préstamos y obligaciones financieras	US\$	<u>10,174</u>	<u>57,092</u>

Términos y Calendario de Reembolso de la Deuda

Los préstamos están denominados en US dólares. Los términos y condiciones de los préstamos al 31 de diciembre de 2015 y 2014 son como sigue:

	Año de vencimiento	Tasa anual de interés	2015		2014	
			Valor nominal	Importe en libras	Valor nominal	Importe en libras
Préstamos bancarios a largo plazo sin garantía, a tasa de interés variable	2016	10.7% y 10.9% US\$	<u>10,174</u>	<u>10,174</u>	<u>57,092</u>	<u>57,092</u>

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 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\$)

	Notas	2015	2014
Cuentas por pagar comerciales:			
Proveedores - locales		US\$ 50,628	7,858
Compañías relacionadas	15	169	-
		<u>US\$ 50,797</u>	<u>7,858</u>
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar:			
Retenciones de impuesto a la renta e impuesto al valor agregado		US\$ 631	463
Beneficios a empleados	11	12,143	27,054
Dividendos por pagar		219,752	241,110
Compañías relacionadas	15	163,033	178,225
Otras		3,626	3,451
		<u>US\$ 399,185</u>	<u>451,303</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:

		2015	2014
Impuesto a la renta corriente	US\$	7,223	25,309
Impuesto a la renta diferido		(10,394)	(10,814)
	US\$	<u>(3,171)</u>	<u>14,495</u>

Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

El 23 de diciembre de 2014 se aprobó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal publicada en el Registro Oficial No. 405 del 29 de diciembre de 2014, en el cual se reformó la tarifa del impuesto a la renta para sociedades a partir del ejercicio fiscal 2015 estableciendo como tarifa general el 22%; sin embargo, dicha tarifa se incrementará hasta el 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación accionaria excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.

Con base a lo anterior, 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.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

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:

		2015	2014
(Pérdida) utilidad neta	US\$	(3,980)	47,868
Impuesto a la renta		<u>(3,171)</u>	<u>14,495</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuesto a la renta	US\$	<u>(7,151)</u>	<u>62,363</u>
Impuesto que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta (22%)	US\$	(1,573)	13,720
Diferencia entre impuesto a la renta causado y el impuesto a la renta mínimo		61	-
Incremento (reducción) resultante de:			
Gastos no deducibles		8,735	11,589
Impuesto diferido revertido		<u>(10,394)</u>	<u>(10,814)</u>
	US\$	<u>(3,171)</u>	<u>14,495</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 en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

		Impuesto a la Renta			
		2015		2014	
		Anticipos y retenciones	Por pagar	Anticipos y retenciones	Por pagar
Saldo al inicio del año	US\$	-	3,570	5,796	-
Impuesto a la renta corriente del año		-	7,223	-	25,309
Pago de impuesto a la renta del año anterior		-	(3,570)	-	-
Anticipos y retenciones de impuesto a la renta		11,958	-	15,943	-
Compensación de anticipos y retenciones contra el impuesto por pagar		-	-	-	-
		<u>(7,223)</u>	<u>(7,223)</u>	<u>(21,739)</u>	<u>(21,739)</u>
Saldo al final del año	US\$	<u>4,735</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,570</u>

De acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes, el exceso de retenciones en la fuente sobre el impuesto a la renta causado, puede ser compensado directamente con el impuesto a la renta de los siguientes tres años o puede ser recuperado previa presentación de la solicitud respectiva.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

Pasivo por Impuesto Diferido Reconocido

El pasivo por impuesto diferido reconocido en cada fecha del estado de situación financiera es atribuible a lo siguiente:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto diferido pasivo:			
Propiedad, maquinarias y equipos	US\$	<u>46,481</u>	<u>56,875</u>

El movimiento de las diferencias temporales durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 fue reconocido en resultados y es el siguiente:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Reconocido en resultados:			
Propiedad, maquinarias y equipos	US\$	<u>(10,394)</u>	<u>(10,814)</u>

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 2015, de acuerdo con la Resolución del Servicio de Rentas Internas (SRI) No. NAC-DGERCGC15-00000455, 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\$3,000,000 deben presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas y si el monto es superior a US\$15,000,000, deberán presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas y el informe de precios de transferencia.

Debido a que el monto de las operaciones con partes relacionadas no supera los montos mínimos establecidos, la Compañía no está obligada a presentar el informe integral de precios de transferencia.

Situación Fiscal

Las declaraciones de impuesto a la renta, impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente presentadas por la Compañía por los años 2012 al 2015 están abiertas a revisión por parte de las autoridades tributarias.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

(11) Beneficios a Empleados

El detalle de beneficios a empleados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

		2015	2014
Contribuciones de seguridad social	US\$	4,077	4,307
Beneficios sociales (principalmente legales)		8,066	11,742
Participación de los trabajadores en las utilidades		-	11,005
Reserva para pensiones de jubilación patronal		30,519	24,295
Reserva para indemnizaciones por desahucio		10,229	10,263
	US\$	<u>52,891</u>	<u>61,612</u>
Pasivos corrientes	US\$	12,143	27,054
Pasivos no corrientes		40,748	34,558
	US\$	<u>52,891</u>	<u>61,612</u>

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. En el año 2015 no se reconoció el gasto de participación de los trabajadores en las utilidades debido a que la Compañía obtuvo pérdida en sus operaciones (gasto de participación de los trabajadores por US\$11,005, en el 2014). El gasto es reconocido en el costo de las 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 2015 y 2014 es el siguiente:

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

		Jubilación patronal	Indemniza- ciones por desahucio	Total
Obligaciones por beneficios definidos al 1 de enero de 2014	US\$	13,676	4,796	18,474
Incluido en el resultado del período:				
Costo por servicios actuales		2,629	1,701	4,530
Costo financiero		957	326	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 y cambio en supuestos		6,833	3,436	10,269
Obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2014		24,295	10,263	34,558
Incluido en el resultado del período:				
Costo por servicios actuales		2,339	1,102	3,441
Costo por servicios pasados		-	908	908
Costo financiero		1,569	656	2,247
		<u>3,928</u>	<u>2,668</u>	<u>6,596</u>
Incluido en otros resultados integrales:				
Pérdidas (ganancias) actuariales que surgen de ajustes por experiencia y cambio en supuestos		2,296	(2,702)	(406)
Obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2015	US\$	<u>30,519</u>	<u>10,229</u>	<u>40,748</u>

Según se indica en el Código del Trabajo del Ecuador, 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.

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 2015 y 2014 es como sigue:

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Trabajadores activos con tiempo de servicio entre 10 años y menos de 25 años de servicio	US\$ 20,956	11,154
Trabajadores activos con menos de 10 años de servicio	<u>9,563</u>	<u>13,141</u>
	<u>US\$ 30,519</u>	<u>24,295</u>

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Tasa de descuento	6.31%	6.54%
Tasa de incremento salarial	3%	3%
Tasa de incremento de pensiones	2%	2.5%
Tasa de rotación (promedio)	12.58%	12.45%
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:

	<u>31 de diciembre de 2015</u>	
	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Indemnizaciones por desahucio</u>
Tasa de descuento - aumento de 0.5%	US\$ (2,030)	(721)
Tasa de descuento - disminución de 0.5%	2,257	800
Tasa de incremento salarial - aumento de 0.5%	2,322	823
Tasa de incremento salarial - disminución de 0.5%	<u>(2,101)</u>	<u>(747)</u>

Gastos del Personal

Los valores pagados por la Compañía en concepto de gastos del personal incluidos en los rubros de costo de las ventas y gastos de administración y generales en el estado de resultados por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014 se resumen a continuación:

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

		2015	2014
Sueldos y salarios	US\$	127,147	136,047
Beneficios sociales		62,593	52,012
Participación de trabajadores		-	11,005
Jubilación patronal y desahucio		6,596	5,815
	US\$	<u>196,336</u>	<u>204,879</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 2015 y 2014 es el siguiente:

	2015	2014
Acciones autorizadas, 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.

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, Valores Seguros 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.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

Otros Resultados Integrales

Corresponde a las pérdidas o ganancias actuariales que surgen de las nuevas mediciones de las obligaciones por planes de beneficios definidos provenientes de los ajustes por experiencia (los efectos de las diferencias entre las suposiciones actuariales previas y los sucesos ocurridos en el año) y los efectos de los cambios en los supuestos actuariales (véase nota 3 (e)).

(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.

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 en caja y bancos, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

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>2015</u>	<u>2014</u>
Efectivo y equivalentes a efectivo		US\$ 76,528	116,623
Cuentas por cobrar comerciales, neto	6	168,701	128,059
Otras cuentas por cobrar	6	66,817	56,598
		<u>US\$ 312,046</u>	<u>301,280</u>

Cuentas por Cobrar Comerciales

En los años 2015 y 2014, la Compañía prestó el 100% de sus servicios a INMOMARIUXI C. A., compañía relacionada a través de administración y 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:

		<u>2015</u>		<u>2014</u>	
		<u>Valor bruto</u>	<u>Deterioro</u>	<u>Valor bruto</u>	<u>Deterioro</u>
Vigentes	US\$	10,138	-	35,940	-
Vencidas de 1 a 30 días		41,942	-	37,123	-
Vencidas de 31 a 90 días		7,234	-	5,800	-
Vencidas de 91 a 180 días		21,827	-	14,925	-
Vencidas de 181 a 360 días		70,440	-	38,885	(4,614)
Vencidas más de 360 días		21,734	(4,614)	-	-
	US\$	<u>173,315</u>	<u>(4,614)</u>	<u>132,673</u>	<u>(4,614)</u>

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

Efectivo y Equivalentes a Efectivo

La Compañía mantenía efectivo y equivalentes a efectivo por US\$76,528 al 31 de diciembre de 2015 (US\$116,623, al 31 de diciembre de 2014), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo y equivalentes a efectivo son mantenidos en instituciones financieras cuya calificación de riesgo es AAA y AAA- según la agencia calificadoras Soc. Cal. Riesgo Latinoamericana SCR LA y Bank Watch Ratings.

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, incluyendo el pago de obligaciones financieras cuando vencen; esto excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no pueden predecirse razonablemente. 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, incluyendo los pagos estimados de intereses:

		31 de diciembre de 2015					
		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
Préstamos y obligaciones financieras	US\$	10,174	10,328	10,328	-	-	-
Cuentas por pagar comerciales		50,797	50,797	50,797	-	-	-
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar		399,185	399,185	16,056	1,331	162,046	219,752
	US\$	460,156	460,310	77,181	1,331	162,046	219,752
		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
Préstamos y obligaciones financieras	US\$	57,092	60,871	12,536	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	189,414	245,548
	US\$	519,823	523,602	27,663	26,378	213,686	255,875

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

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, en lo posible, 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 2015 y 2014, 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\$79, en el 2015 (US\$445, en el 2014). Este análisis asume que todas las otras variables permanecen constantes.

(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 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:

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Total pasivos	US\$	547,385	611,256
Menos efectivo y equivalentes a efectivo		<u>(76,528)</u>	<u>(116,623)</u>
Deuda neta ajustada	US\$	<u>470,857</u>	<u>494,633</u>
Total patrimonio	US\$	<u>1,071,325</u>	<u>1,074,899</u>
Índice deuda neta ajustada a patrimonio		<u>0.44</u>	<u>0.46</u>

(15) Transacciones y Saldos con Partes Relacionadas

Un resumen de las principales transacciones con compañías relacionadas a través de propiedad o administración en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos de actividades ordinarias	US\$	444,317	629,511
Ingreso por reembolso de gastos		1,468	19
Compras varias		<u>515</u>	<u>-</u>

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

El saldo de otras cuentas por pagar corresponde principalmente a valores recibidos de Inmobiliaria María Lucía C. A., que la Compañía cancela de acuerdo al flujo de caja de sus operaciones.

Un resumen de los saldos con compañías relacionadas, resultantes de las transacciones antes indicadas al 31 de diciembre del 2015 y 2014 es como sigue:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos:			
Cuentas por cobrar comerciales	US\$	137,127	132,673
Otras cuentas por cobrar		<u>2,178</u>	<u>-</u>
Pasivos:			
Cuentas por pagar comerciales	US\$	169	-
Otras cuentas por pagar		<u>163,033</u>	<u>179,225</u>

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

(16) Gastos por Naturaleza

Los gastos atendiendo a su naturaleza se detallan como sigue en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014:

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Gasto de personal	11	US\$ 196,336	204,879
Gasto por mantenimiento y reparaciones		89,568	138,027
Gasto por depreciación	9	62,777	71,581
Gasto por seguridad y guardiana		61,750	58,940
Gasto por honorarios profesionales		13,995	16,127
Gasto por transporte y combustible		24,353	27,991
Gasto por servicios básicos		11,389	7,664
Gasto por impuestos y contribuciones		8,169	8,795
Gasto por seguros		5,314	5,355
Otros		18,546	11,980
		<u>US\$ 492,197</u>	<u>551,339</u>

(17) Hechos Posteriores

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 11 de abril de 2016, fecha en que los estados financieros adjuntos estuvieron disponibles para ser emitidos. Ningún evento significativo ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre de 2015, fecha del estado de situación financiera pero antes del 11 de abril de 2016, que requiera revelación o ajuste a los estados financieros adjuntos.