

**INMOBILIARIA ALRAFA C.A.**

44289

**Estados Financieros**

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2008

**Contenido**

Informe de los Auditores Externos Independientes ..... 1

Estados Financieros Auditados

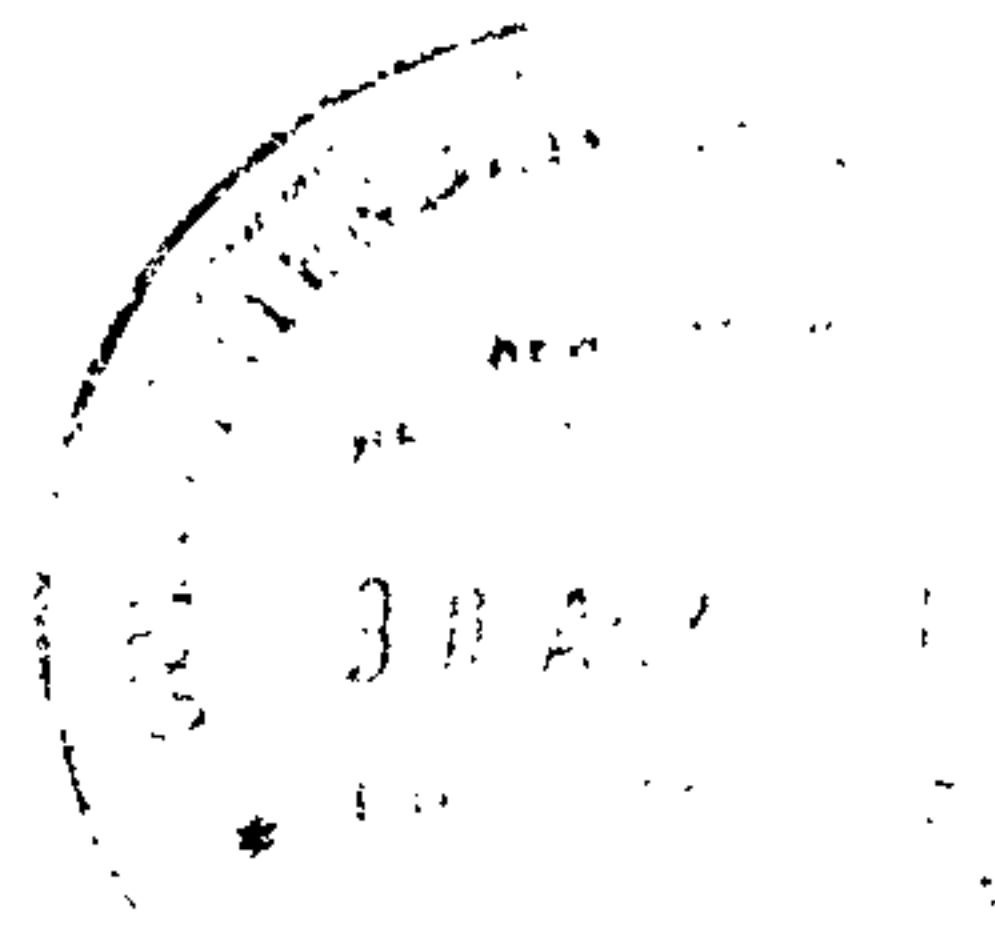
Balance General ..... 2

Estado de Resultados ..... 3

Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas ..... 4

Estado de Flujos de Efectivo ..... 5

Notas a los Estados Financieros ..... 6





# CASTRO MORA ASOCIADOS

## AUDITORES Y CONSULTORES

### Informe de los Auditores Externos Independientes

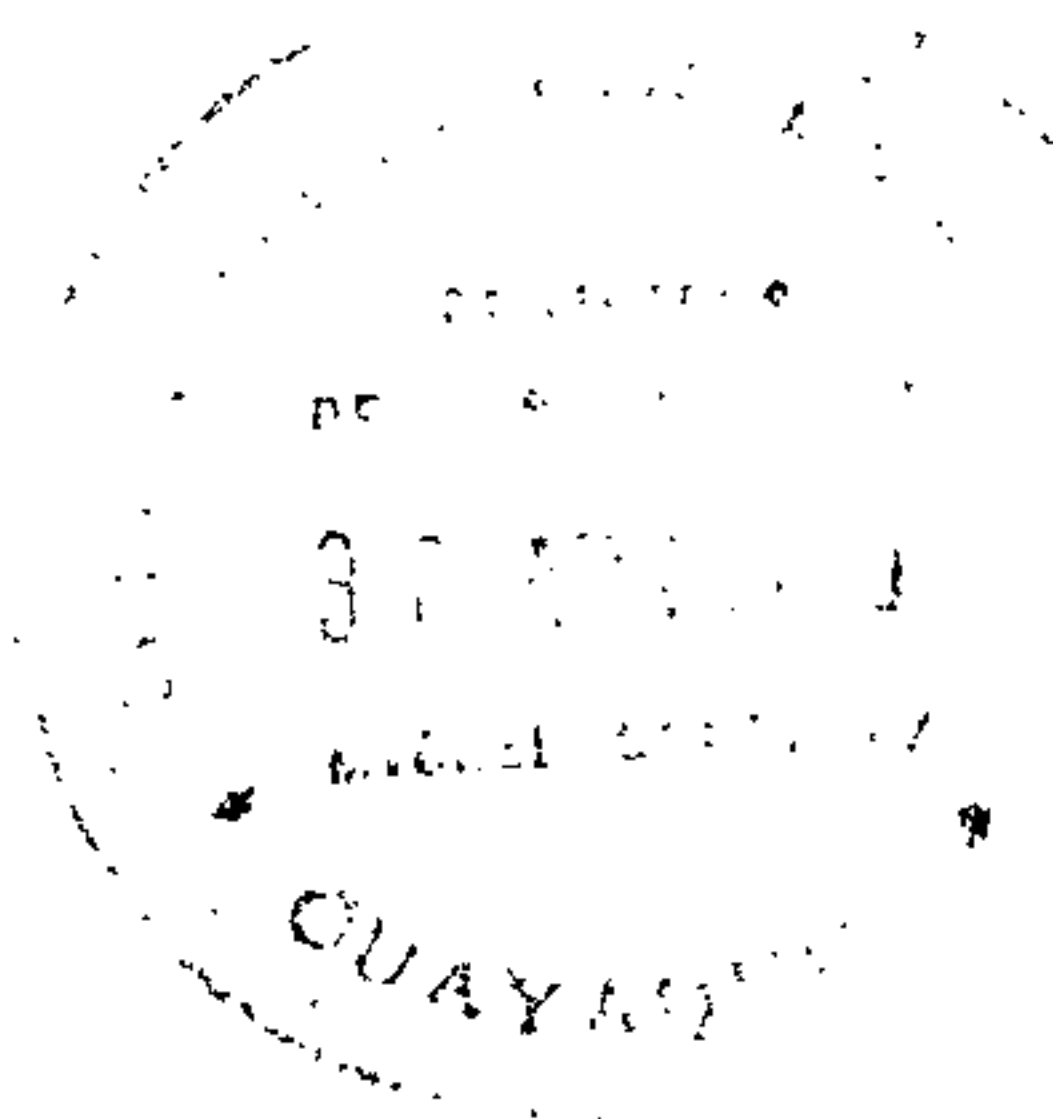
A los Socios de  
**INMOBILIARIA ALRAFA C.A.**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA ALRAFA C.A.** al 31 de Diciembre del 2008, y el correspondiente estado de resultados, cambios en el patrimonio de accionistas y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros en base a nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Ecuador. Estas normas requieren que la auditoría sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye el examen, mediante pruebas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros. La auditoría también requiere la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Creemos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA ALFAFA C.A.** al 31 de Diciembre del 2008, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.

**Carlos M. Castro - Gerente**  
**RNC N° 11875**

  
**Fernando Basabe - Socio**  
**RNC N° 21322**

**SC - RNAE No. 435**



**14 de Abril 2009**

# INMOBILIARIA ALRAFA C.A.

## Balance General

Por el Año Terminado  
el 31 de Diciembre  
2008

(US Dólares)

### Activos

#### Activos corrientes:

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| Caja y bancos (Nota 3)      | 120,548 |
| Cuentas por cobrar (Nota 4) | 117,937 |
| Pagos Anticipados           | 3,517   |

Total activos corrientes 242,002

Propiedades y equipos, neto (Nota 5) 909,741

Otros activos y cargos diferidos 25,971

Total activos 1,177,714

### Pasivos y patrimonio de accionistas

#### Pasivos corrientes:

|                                          |        |
|------------------------------------------|--------|
| Cuentas por pagar (Nota 6)               | 62,973 |
| Gastos acumulados (Nota 7)               | 13,792 |
| Porción Corriente de Deuda a Largo Plazo | 26,513 |

Total pasivos corrientes 103,278

Obligaciones a largo plazo (Nota 8) 815,339

Total Pasivos 918,617

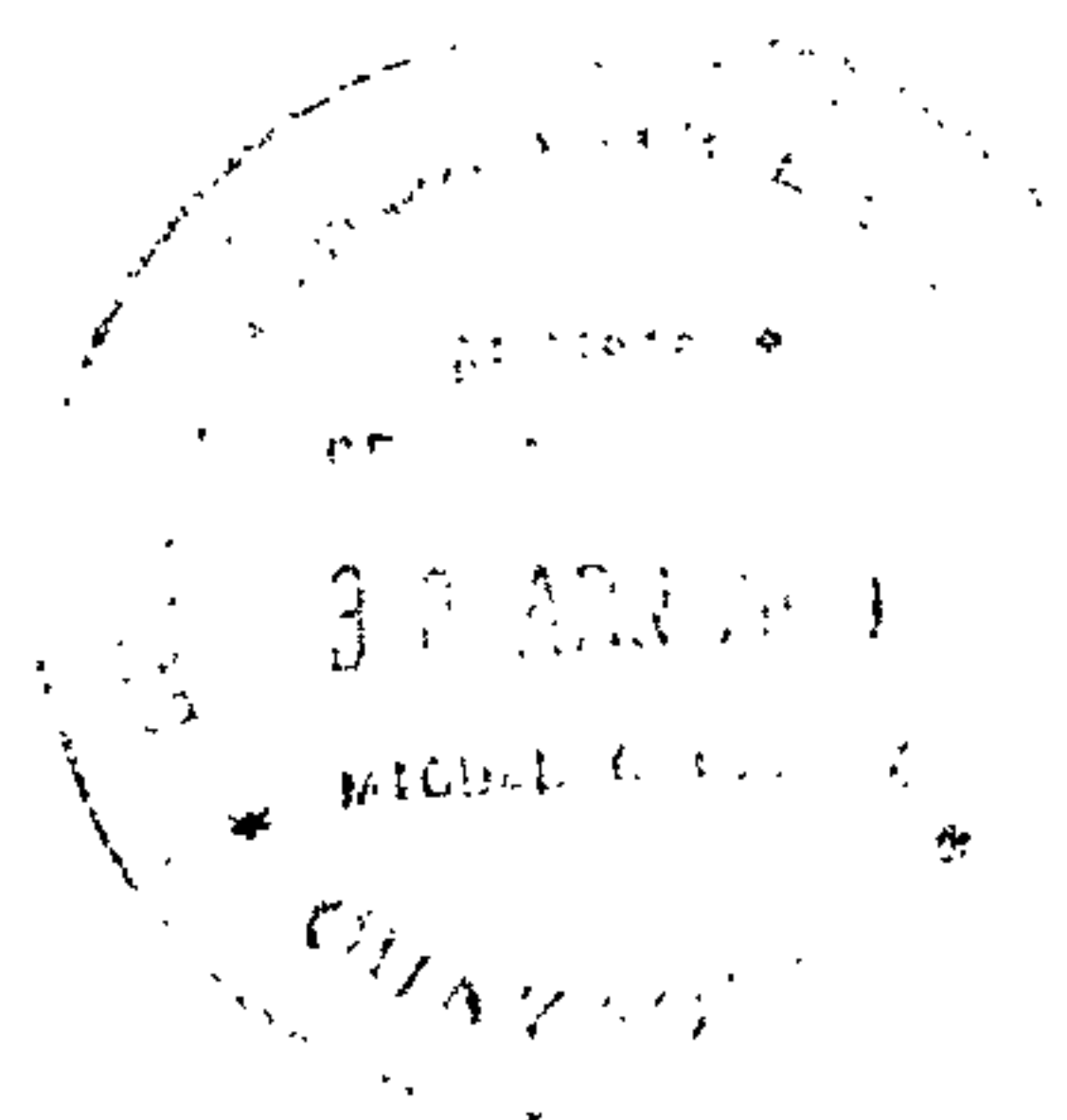
#### Patrimonio de accionistas:

|                                              |         |
|----------------------------------------------|---------|
| Capital Social (Nota 9)                      | 10,000  |
| Reserva Legal                                | 5,000   |
| Reserva de Capital, facultativa, estatutaria | 10,289  |
| Resultados acumulado                         | 233,808 |

Total Patrimonio de Accionistas 259,097

Total pasivos y patrimonio de Accionistas 1,177,714

Ver notas adjuntas



# INMOBILIARIA ALRAFA C.A.

## Estado de Resultados

Por el Año Terminado  
el 31 de Diciembre  
2008

(US Dólares)

### Ingresos

Alquiler Maquinarias - Inmuebles

607,449

Servicios

140,317

Otros

1,577

Total Ingresos

749,343

### Egresos

Operacionales

(638,215)

Ventas y administración

(104,289)

Depreciaciones y amortizaciones

Total Egresos

(742,504)

Utilidad antes de participación trabajadores e impuestos a  
la renta

6,839

Participación de trabajadores 15%

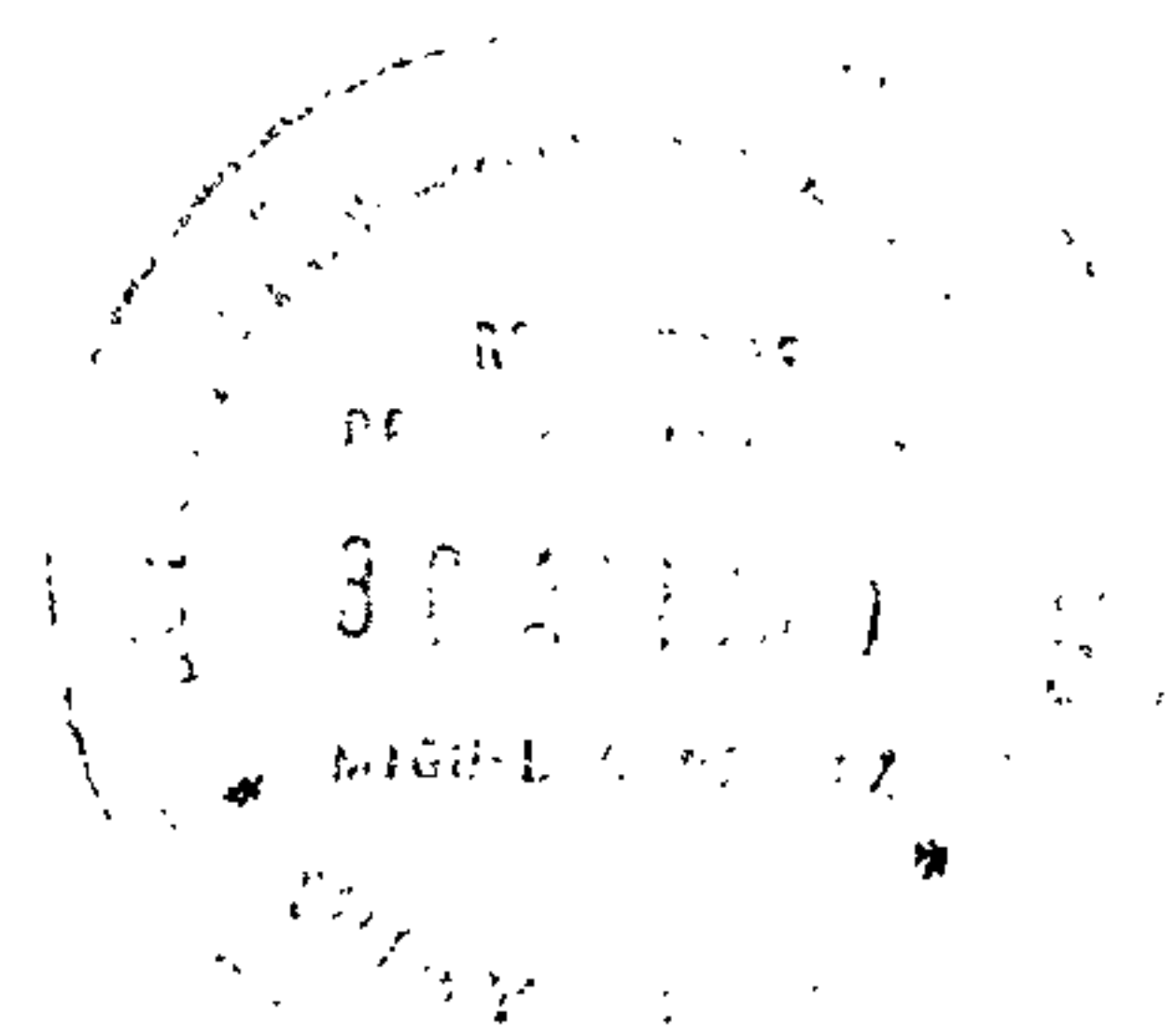
(1,220)

Impuesto a la renta 25%

(1,728)

Utilidad neta

3,891

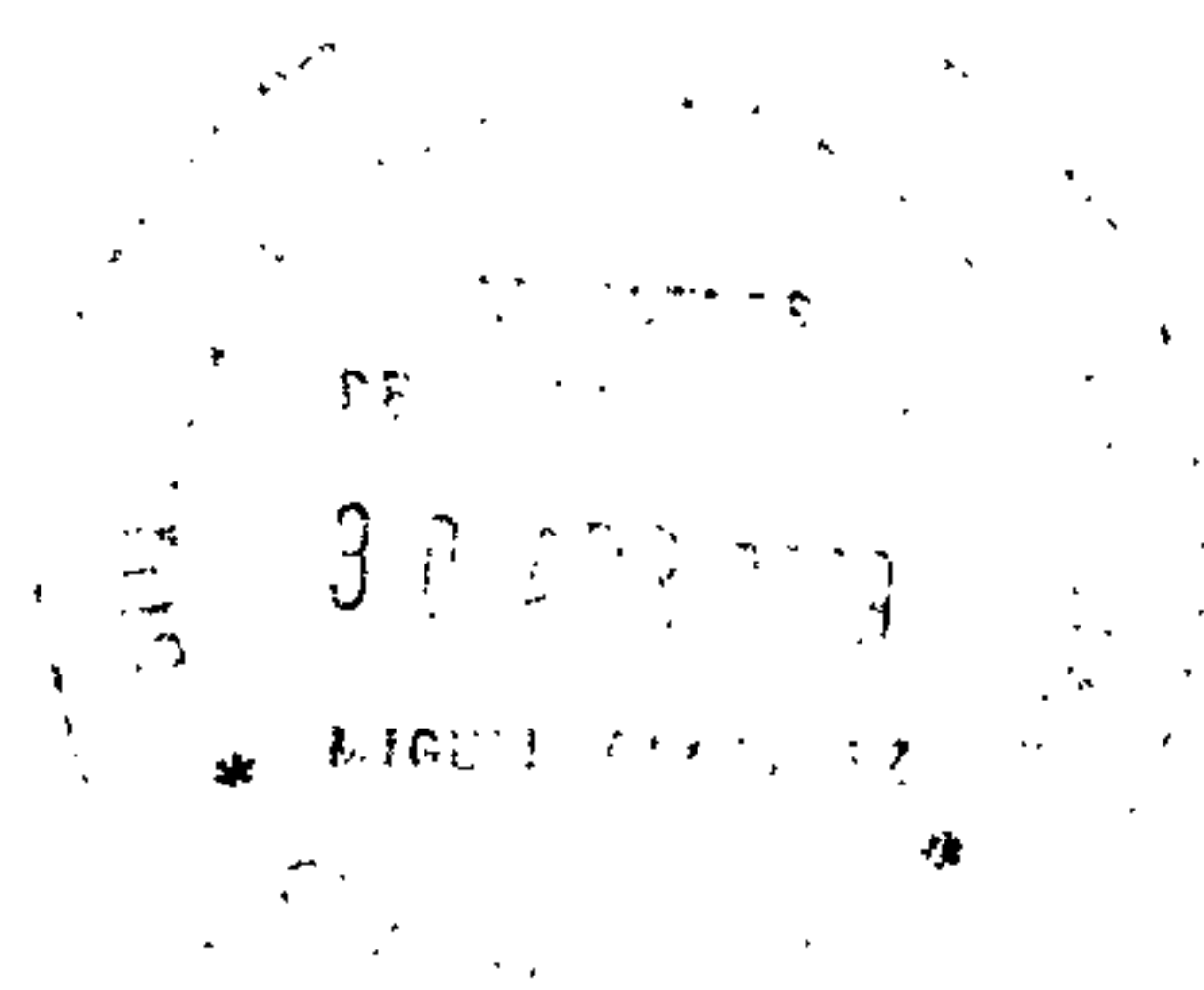


*Ver notas adjuntas*

## INMOBILIARIA ALRAFA C.A.

### Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas

|                                       | Capital<br>Social | Reserva<br>Legal | Reserva de<br>Capital,<br>Facultativa,<br><i>(US Dólares)</i> | Resultados<br>Acumulados | Total   |
|---------------------------------------|-------------------|------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|---------|
| Saldos al 31 de<br>Diciembre del 2007 | 10,000            | 5,000            | 10,289                                                        | 229,917                  | 255,206 |
| Utilidad neta, 2008                   | -                 | -                | -                                                             | 3,891                    | 3,891   |
| Saldos al 31 de<br>Diciembre del 2008 | 10,000            | 5,000            | 10,289                                                        | 233,808                  | 259,097 |



# INMOBILIARIA ALRAFA C.A.

## Estado de Flujos de Efectivo

|                                                                                                       | <b>Año Terminado el<br/>31 de Diciembre<br/>2008</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|                                                                                                       | <b><u>(US Dólares)</u></b>                           |
| <b>Efectivo proveniente de actividades de operación:</b>                                              |                                                      |
| Recibido de clientes                                                                                  | 879,502                                              |
| Pagado a proveedores y empleados                                                                      | (579,774)                                            |
| Intereses Pagados                                                                                     | (29,078)                                             |
| Impuesto a la Renta                                                                                   | (1,207)                                              |
| Efectivo neto proveniente por actividades de operación                                                | <u>269,443</u>                                       |
| <b>Efectivo usado por actividades de inversión:</b>                                                   |                                                      |
| Compra de propiedades y equipos                                                                       | (6,200)                                              |
| Efectivo neto usado por actividades de inversión                                                      | <u>(6,200)</u>                                       |
| <b>Efectivo usado por actividades de financiamiento:</b>                                              |                                                      |
| Obligaciones a Largo Plazo                                                                            | (50,540)                                             |
| Accionistas                                                                                           | (10,000)                                             |
| Compañías relacionadas                                                                                | (111,234)                                            |
| Porción Corriente de Deuda a Largo Plazo                                                              | 26,513                                               |
| Efectivo neto usado por actividades de financiamiento                                                 | <u>(145,261)</u>                                     |
| <br>Aumento neto en caja y bancos                                                                     | <br>117,982                                          |
| Caja y bancos al principio del año                                                                    | 2,566                                                |
| Caja y bancos al final del año                                                                        | <u><u>120,548</u></u>                                |
| <br><b>Conciliación de la utilidad neta con el efectivo proveniente de actividades de operación:</b>  |                                                      |
| Utilidad neta                                                                                         | 3,891                                                |
| Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación: |                                                      |
| Depreciaciones                                                                                        | 93,420                                               |
| Cambios en activos y pasivos de operación:                                                            |                                                      |
| Aumento en cuentas por cobrar                                                                         | 130,159                                              |
| Disminución en gastos anticipados                                                                     | 16,841                                               |
| Disminución en cuentas por pagar                                                                      | 21,030                                               |
| Disminución en gastos acumulados                                                                      | 4,102                                                |
| Efectivo neto proveniente de actividades de operación                                                 | <u><u>269,443</u></u>                                |

Ver notas adjuntas

# INMOBILIARIA ALRAFA C.A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2008

### 1. Actividad

La Compañía fue constituida en Abril de 1987, e inscrita en el Registro Mercantil en el mes de Septiembre del mismo año. Tiene por objeto dedicarse a actividades de administración de bienes inmuebles, urbanos y rurales, compra, venta, permuta, arrendamiento y cualquier actividad que se relaciona con bienes inmuebles, mediante la ejecución de toda clase de actos y contratos permitidos por las leyes ecuatorianas y relacionadas con ese objeto.

La información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años, son como sigue:

| <u>31 de Diciembre</u> | <u>Índice de<br/>inflación Anual</u> |
|------------------------|--------------------------------------|
| 2008                   | 8.8%                                 |
| 2007                   | 3.3%                                 |
| 2006                   | 2.9%                                 |

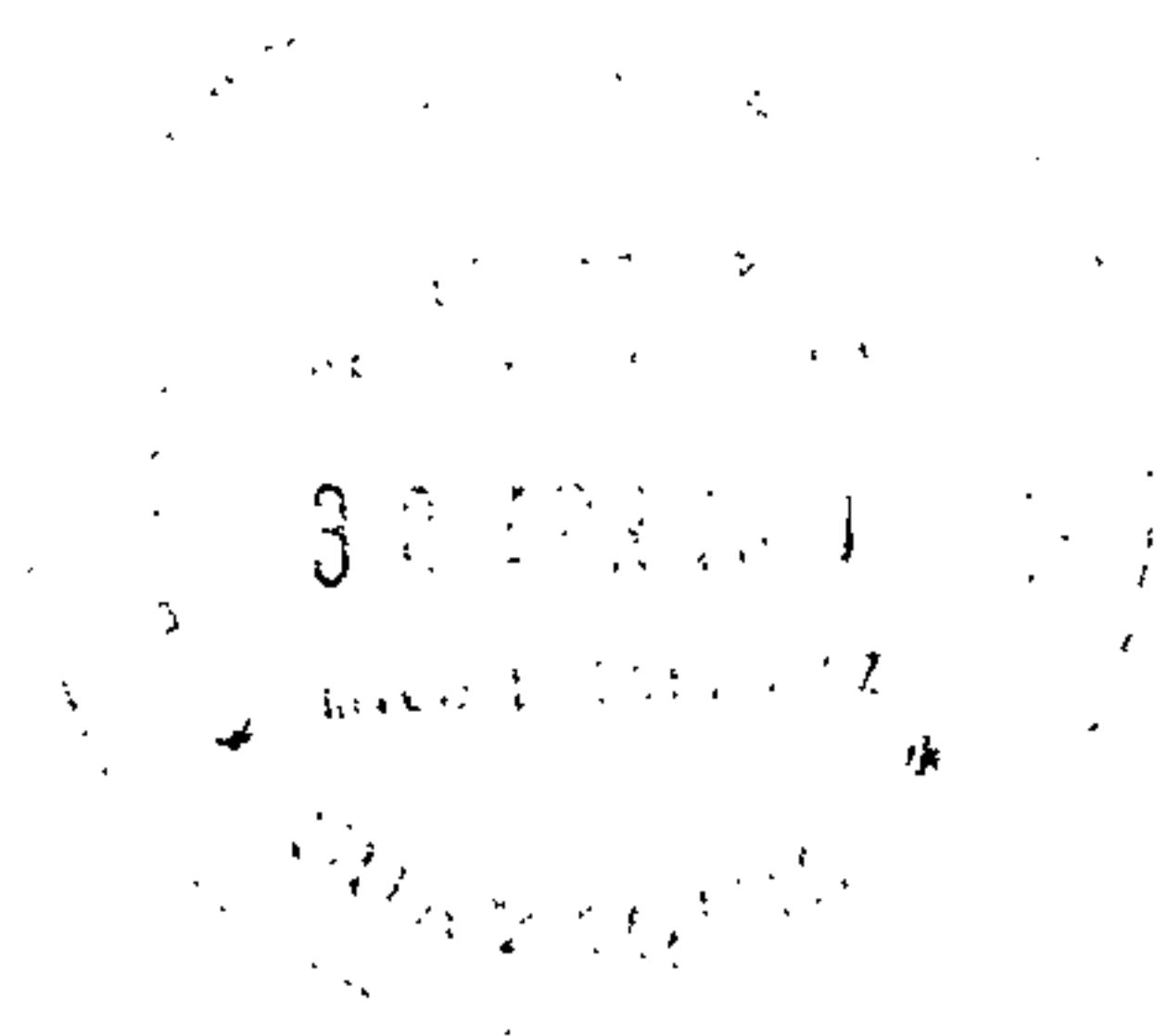
### 2. Políticas Contables Significativas

#### Bases de Presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador, los cuales requieren que la Gerencia de la Compañía efectúe estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, incluidos en dichos estados financieros. Se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

En Ecuador se encuentran vigentes las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) para aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por la NEC, se recomienda que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad. De acuerdo con la Resolución N° 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías de fecha Noviembre 20 del 2008, se adoptaran en Ecuador las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a partir del 1 de Enero del 2012.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y pueden diferir de aquellos emitidos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).



# INMOBILIARIA ALRAFA C.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Políticas Contables Significativas (continuación)

#### Activos Fijos

Están registrados al costo de adquisición. El costo es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, en base a los siguientes porcentajes anuales:

|                       |      |
|-----------------------|------|
| Maquinarias y Equipos | 10 % |
| Equipos de Oficina    | 10 % |
| Muebles y de oficina  | 10 % |
| Equipo de computación | 33 % |
| Vehículos             | 20 % |
| Edificios             | 5 %  |

#### Reserva Legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para la reserva legal, hasta que represente el 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incurridas.

#### Participación de Trabajadores

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades antes de Impuesto a la Renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del período en que se devenga.

#### Impuesto a la Renta

La provisión para Impuesto a la Renta está constituida a la tasa del 25% sobre la base imponible. Este tributo es registrado con cargo a los resultados del período en que se devenga.

#### Ingresos y Gastos

Son registrados sobre la base del devengado

INMOBILIARIA ALRAFA C.A.  
31/12/2015  
\* 100.000.000 \*

# INMOBILIARIA ALRAFA C.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 3. Caja y Bancos

Al 31 de Diciembre los valores correspondientes al Efectivo y sus Equivalentes, son como sigue:

|              | <u>2008</u><br><u>(US Dólares)</u> |
|--------------|------------------------------------|
| Caja         | 1,647                              |
| Bancos       |                                    |
| Guayaquil    | 114,910                            |
| Pacífico     | 3,991                              |
| <b>Total</b> | <u><u>120,548</u></u>              |

### 4. Cuentas Por Cobrar

Al 31 de Diciembre del 2008, las cuentas por cobrar son como sigue:

|                                           | <u>2008</u><br><u>(US Dólares)</u> |
|-------------------------------------------|------------------------------------|
| Clientes                                  | 54,268                             |
| Empleados                                 | 1,834                              |
| Impuestos                                 | 67,835                             |
| Otras                                     | 679                                |
| Subtotal                                  | 124,616                            |
| Menos: Provisión para cuentas incobrables | (6,679)                            |
| <b>Total</b>                              | <u><u>117,937</u></u>              |

Clientes no genera intereses y vencen en 90 días promedio.

Impuestos están representados especialmente por Crédito Tributario de IVA acumulado en las compras que se generadas desde años anteriores.

Durante el año 2008, el movimiento de la provisión para cuentas incobrables es como sigue:

|                                    | <u>2008</u><br><u>(US Dólares)</u> |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Saldo al 31 de Diciembre 2007      | (6,679)                            |
| Provisión para cuentas incobrables | -                                  |
| Saldo al 31 de Diciembre 2008      | <u><u>(6,679)</u></u>              |

30.12.2008

# INMOBILIARIA ALRAFA C.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 5. Propiedades y Equipos

El movimiento de propiedades y equipos por el año terminado el 31 de Diciembre del 2008 es como sigue:

|                                      | Terreno             | Edificio | Muebles, Enseres<br>y Equipos de<br>Oficina | Maquinarias y<br>Equipos | Equipos de<br>Computo y<br>Software | Vehículos | Otros<br>Activos<br>Fijos | Total Costo | Depreciación<br>Acumulada | Total    |
|--------------------------------------|---------------------|----------|---------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-----------|---------------------------|-------------|---------------------------|----------|
|                                      | <i>(US Dólares)</i> |          |                                             |                          |                                     |           |                           |             |                           |          |
| Saldo al 31 de<br>Diciembre del 2007 | 456,355             | 10,541   | 83,411                                      | 304,878                  | 2,800                               | 243,371   | 121,096                   | 1,213,452   | (216,490)                 | 996,962  |
| Adiciones                            | -                   | -        | -                                           | 6,199                    | -                                   | -         | -                         | 6,199       | (93,420)                  | (87,221) |
| Saldo al 31 de<br>Diciembre del 2008 | 456,355             | 10,541   | 83,411                                      | 311,077                  | 2,800                               | 355,467   | 121,096                   | 1,219,651   | (309,910)                 | 909,741  |

### 6. Cuentas por Pagar

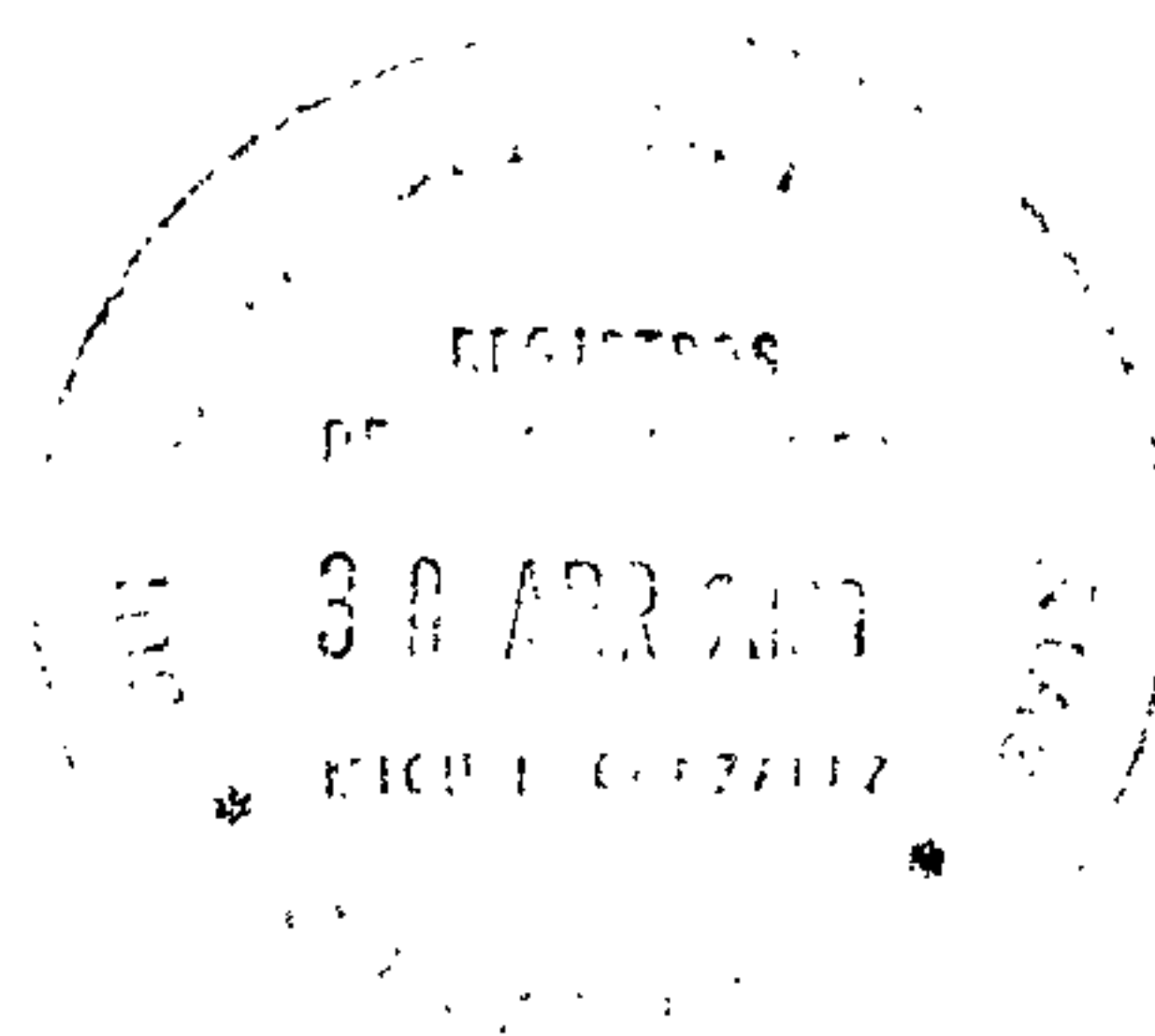
Al 31 de Diciembre del 2008, las cuentas por pagar consisten en lo siguiente :

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
|                   | <b>2008</b>         |
|                   | <i>(US Dólares)</i> |
| Proveedores       | 45,948              |
| Obligaciones IEES | 10,173              |
| Impuestos         | 696                 |
| Otros             | 6,156               |
| <b>Total</b>      | <b>62,973</b>       |

### 7. Gastos Acumulados

El movimiento de gastos acumulados por el año terminado el 31 de Diciembre del 2008 fue como sigue:

|                            | Beneficios<br>Sociales | Participación<br>Trabajadores | Impuesto a la<br>Renta | Intereses<br>Bancarios | Total    |
|----------------------------|------------------------|-------------------------------|------------------------|------------------------|----------|
|                            | <i>(US Dólares)</i>    |                               |                        |                        |          |
| Saldo 31 de Diciembre 2007 | 7,632                  | 852                           | 1,207                  | -                      | 9,691    |
| Provisiones                | 27,992                 | 1,220                         | 1,728                  | 1,032                  | 31,972   |
| Pagos                      | (25,812)               | (852)                         | (1,207)                | -                      | (27,871) |
| Saldo 31 de Diciembre 2008 | 9,812                  | 1,220                         | 1,728                  | 1,032                  | 13,792   |



# INMOBILIARIA ALRAFA C.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 8. Obligaciones a Largo Plazo

Al 31 de Diciembre del 2008, las obligaciones a largo plazo consisten de lo siguiente:

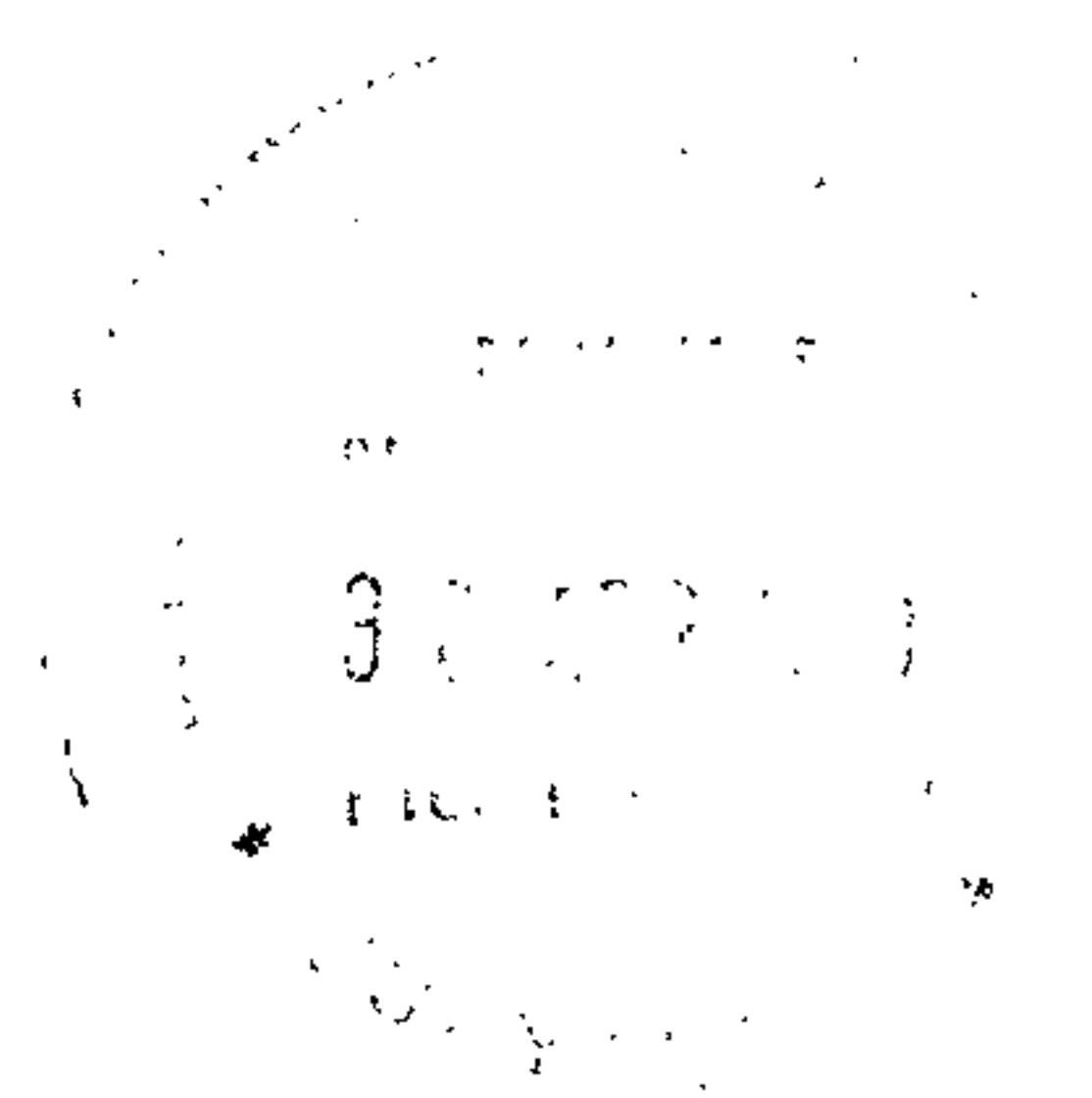
|                                                                                                                                                                                                                            | <u>2008</u><br><u>( US Dólares )</u> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Banco de Pacifico:</b>                                                                                                                                                                                                  |                                      |
| Préstamos sobre firmas para adquisición de terreno, de US \$ 175,000 con vencimientos mensuales hasta Febrero del 2016 e interés de 9.5% y, US \$ 142,800 con vencimientos mensuales hasta Marzo del 2016 e interés 9.33%. | 260,971                              |
| <b>Accionistas</b>                                                                                                                                                                                                         | 109,537                              |
| <b>Compañías Relacionadas</b>                                                                                                                                                                                              | 471,324                              |
|                                                                                                                                                                                                                            | <u>851,832</u>                       |
| Porción corriente de obligaciones a largo plazo                                                                                                                                                                            | (26,513)                             |
| <b>Total Deuda a Largo Plazo</b>                                                                                                                                                                                           | <u>815,319</u>                       |

Los vencimientos anuales de las obligaciones a largo plazo son como sigue:

| <i>Periodos</i> | <i>Préstamo 1</i> | <i>Préstamo 2</i><br><i>(US Dólares)</i> | <i>Total</i>   |
|-----------------|-------------------|------------------------------------------|----------------|
| 2009            | 14,609            | 11,903                                   | 26,512         |
| 2010            | 15,997            | 13,014                                   | 29,011         |
| 2011            | 19,050            | 15,472                                   | 34,522         |
| 2012            | 19,327            | 15,671                                   | 34,998         |
| 2013            | 21,163            | 17,133                                   | 38,296         |
| 2014            | 23,173            | 18,732                                   | 41,905         |
| 2015            | 25,375            | 20,481                                   | 45,856         |
| 2016            | 4,458             | 5,413                                    | 9,871          |
| <b>Total</b>    | <u>143,152</u>    | <u>117,819</u>                           | <u>260,971</u> |

### 9. Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2008, el capital pagado consiste de 10,000 participaciones ordinarias de un dólar cada una US \$1,00.



# INMOBILIARIA ALRAFA C.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 10. Impuesto a la Renta

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por las autoridades tributarias, desde la fecha de constitución de la compañía.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años contados desde la fecha de declaración, en que la ley exija determinación por el sujeto pasivo, (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubiera declarado en todo o en parte y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto activo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

### 11. Conciliación Tributaria

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta se calcula en un 25% sobre las utilidades después de la determinación de la Participación de los Trabajadores. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de los accionistas no se encuentran sujetos a retención adicional alguna.

Los impuestos a la renta del año 2008 fueron determinados considerando la tasa del 25% sobre las utilidades después de la determinación de la Participación de los Trabajadores, siendo esta US\$ 1,728.

Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

|                                         | <b>2008</b>         |
|-----------------------------------------|---------------------|
|                                         | <u>(US Dólares)</u> |
| Utilidad antes de Impuesto a la Renta   | <b>6,839</b>        |
| (-) 15% Participación de Trabajadores   | <b>(1,220)</b>      |
| (+) Gastos no deducibles                | <b>1,293</b>        |
| Utilidad Gravable                       | <b>6,912</b>        |
| Impuesto causado con cargo a resultados | <b>1,728</b>        |

### 12. Eventos subsecuentes

Al 31 de Diciembre del 2008 y hasta la fecha de emisión del presente informe, no se han producido otros eventos que puedan afectar la presentación de estos estados financieros.

