

INMOBILIARIA ALRAFA C.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2012

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
(Expresados en dólares)

| | | |
|--|--------|------------------|
| Activos | | |
| Activos corrientes: | | |
| Efectivo | Nota 3 | 34,302 |
| Activos financieros: | | |
| Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados | Nota 4 | 14,359 |
| Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados | Nota 5 | 56,411 |
| Otras cuentas por cobrar | Nota 6 | 1,364 |
| (-) Provisión cuentas incobrables | | (4,614) |
| Servicios y otros pagos anticipados | | 4,163 |
| Activos por Impuestos Corrientes | | 92,865 |
| Total activos corrientes | | 198,850 |
| Activos no corrientes: | | |
| Propiedad, planta y equipos | Nota 7 | 1,542,280 |
| Activo intangible | | - |
| Activo por impuestos diferidos | | - |
| Activos financieros no corrientes: | | |
| Cuentas por cobrar largo plazo a relacionadas | Nota 8 | 12,423 |
| Inversiones en acciones | | - |
| Total activos no corrientes | | 1,554,703 |
| Total activos | | 1,753,553 |

INMOBILIARIA ALRAFA C.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
(Expresados en dólares)

| | | |
|---|---------|------------------|
| Pasivos | | |
| Pasivos corrientes: | | |
| Cuentas y documentos por pagar | Nota 9 | 32,445 |
| Obligaciones con instituciones financieras | Nota 10 | 38,387 |
| Otras obligaciones corrientes | Nota 11 | 6,365 |
| Cuentas por pagar diversas/relacionadas | | - |
| Total pasivos corrientes | | 77,197 |
| Pasivos no corrientes: | | |
| Obligaciones con instituciones financieras porción no corriente | Nota 10 | 99,531 |
| Cuentas por pagar diversas/relacionadas - porción no corriente | Nota 12 | 603,681 |
| Depósitos de clientes | | - |
| Provisiones por beneficios a empleados | Nota 13 | 33,046 |
| Pasivo por impuestos diferidos | | 78,502 |
| Total pasivos no corrientes | | 814,760 |
| Total pasivos | | 891,957 |
| Patrimonio: | | |
| Capital social | Nota 14 | 10,000 |
| Reservas | Nota 15 | 814,092 |
| Resultados acumulados | Nota 16 | 37,504 |
| Total patrimonio | | 861,596 |
| Pasivo + patrimonio | | 1,753,553 |

Elia


INMOBILIARIA ALRAFA C.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
(Expresados en dólares)

| <u>Años terminados en Diciembre 31,</u> | <u>Notas</u> | <u>2012</u> |
|---|--------------|-----------------|
| Ingresos de actividades ordinarias | Nota 17 | 535,028 |
| Costo de ventas | Nota 18 | <u>432,112</u> |
| Utilidad bruta | | <u>102,916</u> |
| Otros ingresos: | | |
| Otros ingresos | | <u>2,307</u> |
| Gastos: | | |
| Gastos de administración | Nota 19 | 111,885 |
| Gastos financieros | | 16,628 |
| Otros gastos | | <u>-</u> |
| | | <u>128,513</u> |
| Utilidad del año antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta | | (23,290) |
| Participación a trabajadores | | <u>-</u> |
| | | (23,290) |
| Impuesto a la renta: | | |
| Impuesto a la renta corriente | | (7,200) |
| Efecto de impuestos diferidos | | <u>4,132</u> |
| | | <u>(3,068)</u> |
| Utilidad neta del año | | <u>(26,358)</u> |
| Otro resultado integral: | | |
| Componentes del otro resultado integral | | <u>-</u> |
| Resultado integral total del año | | <u>(26,358)</u> |

E. A.


INMOBILIARIA ALRAFA C.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Años terminados en Diciembre 31, 2012
(Expresado en dólares)

| | Reservas | | | Resultados acumulados | | | Total patrimonio | | |
|-------------------------------|--------------------|---------------|---------------------|-----------------------|------------------|----------|------------------|----------|----------|
| | Reserva de capital | Reserva legal | Reserva facultativa | Utilidades retenidas | Adopción de NIIF | Total | | | |
| Saldo al 01 de enero de 2012: | 10,000 | 7,843 | 5,000 | 3,494 | 16,337 | 97,849 | 791,019 | 888,868 | 915,205 |
| Año 2012: | - | - | - | 6,736 | 6,736 | (6,736) | - | (6,736) | - |
| Apropiación de utilidades | - | - | - | - | - | (27,251) | - | (27,251) | (27,251) |
| Dividendos decretados | - | - | - | - | - | (26,358) | - | (26,358) | (26,358) |
| Resultado integral total | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo al 31 diciembre de 2012 | 10,000 | 7,843 | 5,000 | 10,230 | 23,073 | 37,504 | 791,019 | 828,523 | 861,596 |



INMOBILIARIA ALRAFA C.A.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
(Expresados en dólares)

| | |
|---|------------------|
| Flujos de efectivo por las actividades de operación: | |
| Efectivo recibido de clientes | 589,243 |
| Efectivo recibido por dividendos | - |
| Efectivo pagado a proveedores y otros | (459,877) |
| Intereses pagados | (16,828) |
| Otros ingresos, netos | (32,367) |
| Efectivo neto provisto por las actividades de operación | 80,371 |
| Flujos de efectivo por las actividades de inversión: | |
| Pago por compra de propiedad, planta y equipos | (30,514) |
| Venta y baja de propiedad, planta y equipos | 7,281 |
| Pago por incremento de activos financieros no corrientes | - |
| Efectivo pagado por compra de activo intangible | - |
| Efectivo neto utilizado en actividades de inversión | (23,233) |
| Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento: | |
| (Disminución) en obligaciones con instituciones financier | (36,238) |
| Dividendos decretados | (27,251) |
| Aumento en cuentas por pagar diversas / relacionadas | (46,048) |
| Efectivo recibido por préstamo a accionistas | - |
| Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento | (109,537) |
| Aumento neto de efectivo | (52,399) |
| Efectivo: | |
| Al inicio del año | 86,701 |
| Al final del año | 34,302 |

INMOBILIARIA ALRAFA C.A.

CONCILIACIONES DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO
POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresadas en dólares)

| | |
|---|---------------|
| Resultado integral total | (26,358) |
| Ajustes para conciliar el resultado integral total con el efectivo neto provisto por las actividades de operación: | |
| Depreciación | 65,165 |
| Provisión impuesto a la renta | 7,200 |
| Provisión participación a trabajadores | - |
| Provisión por jubilación patronal y desahucio | (7,792) |
| Provisión ajuste de gastos de gestión | - |
| Efecto de impuesto de renta diferido | (4,132) |
| Cambios en activos y pasivos operativos: | |
| Disminución (aumento) documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados | 54,215 |
| (Aumento) otras cuentas por cobrar | (615) |
| Disminución (aumento) construcciones en proceso | - |
| Disminución (aumento) servicios y otros pagos anticipados | 487 |
| Aumento activos por impuestos corrientes | (12,497) |
| (Disminución) otras obligaciones corrientes | (5,761) |
| Aumento cuentas y documentos por pagar | 18,955 |
| (Disminución) aumento cuentas por pagar diversas/relacionadas | (8,496) |
| Efectivo neto provisto por las actividades de operación | 80,371 |

Olivero



INMOBILIARIA ALRAFA C.A

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

INMOBILIARIA ALRAFA C.A. fue constituida en el 28 de abril de 1987 e inscrita en el Registro Mercantil en septiembre 17 de 1987 en la ciudad de Guayaquil - Ecuador.

La Compañía Inmobiliaria Alrafa C.A., tiene como actividad de acuerdo a los estatutos la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros se presenta a continuación:

Bases de preparación.

El juego completo de estados financieros de INMOBILIARIA ALRAFA C.A. han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES e interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información (CINIIF), emitidas por el Internacional Accounting Standards Board (IASB), así como, según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para PYMES, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas.

Declaramos a los Accionistas y a la Junta Directiva que las NIIF para PYMES han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación del presente juego de estados financieros.

3. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| Diciembre 31, | 2012 |
|---------------------|--------|
| Caja | - |
| Bancos locales | 34,302 |
| Bancos del exterior | - |
| | <hr/> |
| | 34,302 |

INMOBILIARIA ALRAFA C.A

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

4. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| Diciembre 31, | 2012 |
|--------------------|---------------|
| Hasta 3 meses | 10,914 |
| Entre 6 y 12 meses | 3,445 |
| | 14,359 |

Corresponde al saldo de cuentas por cobrar a deudores comerciales no relacionados, por concepto alquiler de maquinarias y equipos.

5. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| Diciembre 31, | 2012 |
|--------------------|---------------|
| Hasta 3 meses | 50,529 |
| Entre 6 y 12 meses | 5,882 |
| | 56,411 |

Corresponde al saldo de cuentas por cobrar a deudores comerciales relacionados, por concepto alquiler de maquinarias y equipos.

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| Diciembre 31, | 2012 |
|-------------------------|--------------|
| Anticipos a proveedores | 1,364 |
| Empleados | - |
| Otras | - |
| | 1,364 |

INMOBILIARIA ALRAFA C.A

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| Diciembre 31, | 2012 |
|--|------------------|
| <u>Propiedades, plantas y equipos, neto:</u> | |
| Terrenos | 986,582 |
| Infraestructura | 256,603 |
| Maquinarias y equipos | 133,417 |
| Vehículos | 161,353 |
| Muebles, enseres y equipos de oficina | 3,405 |
| Equipo de computación | 920 |
| Construcciones en proceso | - |
| | <u>1,242,280</u> |

8. CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO A RELACIONADAS.

Un resumen de las cuentas fue como sigue:

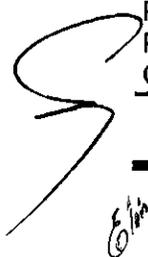
| Diciembre 31, | 2012 |
|------------------|---------------|
| Inmomariuxi C.A. | 12,423 |
| Faroqui S.A. | - |
| | <u>12,423</u> |

Al 31 de diciembre de 2012, estas cuentas por cobrar no generan interés a favor de la Compañía; aún cuando no tienen una fecha de vencimiento la Compañía recupera los valores involucrados bajo un programa establecido por la Administración.

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.

Un resumen de las cuentas y documentos por pagar, fue como sigue:

| Diciembre 31, | 2012 |
|------------------------------|---------------|
| Proveedores | - |
| Proveedores oficina | 32,445 |
| Cuentas por pagar reembolsos | - |
| | <u>32,445</u> |



INMOBILIARIA ALRAFA C.A

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

10. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| Diciembre 31, | 2012 |
|---|---------------|
| Porción Corriente: | |
| Préstamo de 175,000 con una tasa del 9% y con vencimiento en febrero del 2016 | 21,189 |
| Préstamo de 142,800 con una tasa del 9% y con vencimiento en marzo del 2016 | 17,198 |
| | <u>38,387</u> |
| Porción no Corriente: | |
| Préstamo de 175,000 con una tasa del 9% y con vencimiento en febrero del 2016 | 53,825 |
| Préstamo de 142,800 con una tasa del 9% y con vencimiento en marzo del 2016 | 45,706 |
| | <u>99,531</u> |

11. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| Diciembre 31, | 2012 |
|--|---------------|
| Pagos al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social | 3,427 |
| Pagos al Servicio de Rentas Internas | 388 |
| Fondos de garantía retenidos a Proveedores | 1,424 |
| Otros | 1,126 |
| | <u>33,046</u> |

12. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| Diciembre 31, | 2012 |
|---|----------------|
| Relacionadas: | |
| Cuentas y documentos por pagar accionistas | 44,812 |
| Cuentas y documentos por pagar cias. relacionadas | 241,110 |
| Dividendos por pagar | 317,759 |
| | <u>603,681</u> |

INMOBILIARIA ALRAFA C.A

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

13. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| Diciembre 31, | 2012 |
|---------------------------------|---------------|
| Beneficios establecidos por Ley | 12,192 |
| Jubilación patronal | 14,382 |
| Desahucio | 6,472 |
| | 33,046 |

Las provisiones por concepto de jubilación patronal y desahucio cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, que requieren que la información financiera se encuentre razonablemente presentada.

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

| Años terminados en Diciembre 31, | 2012 |
|---|-----------------|
| Perdida según libros antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta | (23,291) |
| 15% participación a trabajadores | - |
| Utilidad después de participación a trabajadores | (23,291) |
| Más gastos no deducibles | 26,460 |
| Menos ingresos exentos | - |
| Más gastos incurridos para generar ingreso exento | - |
| Más participación de trabajadores atribuibles a ingresos exentos | - |
| Menos deducción por pago de trabajadores con discapacidad | - |
| Base imponible | 3,169 |
| Tasa de impuesto a la renta del período | 23% |
| Total impuesto a la renta causado | 729 |
| Anticipo del impuesto a la renta del año (impuesto mínimo) | 7,200 |
| Impuesto a la renta del año | 7,200 |

INMOBILIARIA ALRAFA C.A

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

14. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2012, está constituido por 10,000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de 1.00 dólar de los estados unidos de Norteamérica cada una.

Al 31 de diciembre del 2012, la estructura accionaria de la Compañía está conformada de la siguiente manera:

| Accionistas | Monto | Participación |
|-------------------------------|--------|---------------|
| Ing. César Rodríguez | 3,900 | 39% |
| Sra. Lucía Quinteros | 1,000 | 10% |
| Lcda. Lucía Rodríguez | 1,700 | 17% |
| Ec. Ma. Auxiliadora Rodríguez | 1,700 | 17% |
| Ing. Alfredo Rodríguez | 1,700 | 17% |
| | 10,000 | 100% |

15. RESERVAS.

- **Reserva de capital.**

El saldo existente al 31 de diciembre de 2012, incluye los valores de las cuentas de reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria originada en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no está disponible para la distribución de dividendos.

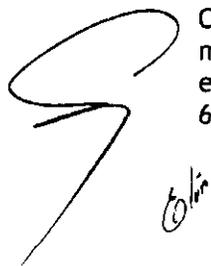
- **Reserva legal.**

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía no ha efectuado la apropiación requerida por la Ley.

- **Reserva facultativa.**

Corresponde a la apropiación del 10% de las utilidades del ejercicio anterior, destinado mediante Actas de Junta General de Accionistas a fin de obtener un fondo para futuras eventualidades. Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía efectuó la apropiación por 6,736.



INMOBILIARIA ALRAFA C.A

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

16. RESULTADOS ACUMULADOS.

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, capitalización de la Compañía y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.; el saldo al 31 de diciembre del 2012 incluye la pérdida del año terminado en esa fecha.

Los ajustes resultantes del proceso de conversión a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por 201,319 fueron registrados con cargo a esta cuenta como lo determina la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera"; el saldo acreedor de esta cuenta solo podrá ser utilizado para absorber pérdidas, o devuelto a los accionistas en caso de liquidación únicamente.

17. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Corresponde principalmente el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por el reconocimiento de ingresos sobre el avance de obras de la Compañía. Los ingresos ordinarios se presentan netos de impuestos a las ventas.

Los ingresos ordinarios se detallan a continuación:

| Años terminados en Diciembre 31, | 2012 |
|----------------------------------|----------------|
| Alquiler de equipos | 466,182 |
| Alquiler de bienes | 68,846 |
| Otros (1) | 2,307 |
| | 537,335 |

(1) Corresponde a intereses ganados en cuentas bancarias.

18. COSTO DE VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| Años terminados en Diciembre 31, | 2012 |
|----------------------------------|----------------|
| Sueldos y Beneficios Sociales | 196,470 |
| Mantenimiento y Reparaciones | 121,935 |
| Otros Costos | 113,707 |
| | 432,112 |

INMOBILIARIA ALRAFA C.A

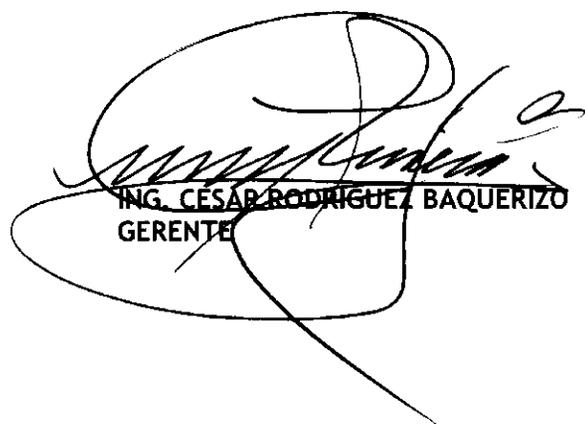
Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

19. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| Años terminados en Diciembre 31, | 2012 |
|--|---------|
| Sueldos, salarios y demás remuneraciones | 16,844 |
| Depreciación | 38,161 |
| Impuestos, contribuciones y otros | 3,971 |
| Honorarios, comisiones y dietas | 350 |
| Beneficios sociales e indemnizaciones | 5,186 |
| Aportes a la seguridad social | 3,461 |
| Mantenimiento y reparaciones | 3,696 |
| Agua, energía, luz, y telecomunicaciones | 10,591 |
| Transporte | 93 |
| Gastos de viaje | - |
| Combustible | 31 |
| Suministros y materiales | 3,060 |
| Seguros y reaseguros | 3,312 |
| Intereses pagados | 16,628 |
| Otros Gastos | 23,129 |
| | <hr/> |
| | 128,513 |



ING. CÉSAR RODRÍGUEZ BAQUERIZO
GERENTE



ING. RICARDO TORRES AVELINO
CONTADOR GENERAL