

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de diciembre del 2012
(EXPRESADOS EN DOLARES)

NOTA 1.- ACTIVIDADES Y OPERACIONES DE LA COMPAÑIA

INVERSIONES ALFA C.A., es una compañía ecuatoriana, domiciliada en la ciudad de Quito, y bajo las leyes ecuatorianas, La Superintendencia de Compañías aprobó la absorción mediante resolución No. 02.Q.I.J. 4524 del 26 de noviembre del 2002 la fusión por absorción de las Compañías OPERACIONES COPRONI S.A. E INVERSIONES ALFA C.A., cambio de la denominación de la ABSORBENTE A INVERSIONES ALFA C.A. y reforma de estatutos el plazo de duración es de 50 años

A continuación se presenta el Cuadro de Capital Social.

ACCIONISTA	CAPITAL SOCIAL	No. ACCIONES
Burneo Matheus María Elena	116,64	2.916
Calisto Cabezas Genoveva Mariana	343,40	8.585
Gómez Andrade Alejandra	38,92	973
Gómez Andrade Alejandra Camila	38,92	973
Gómez Andrade Juan Martín	38,92	973
Gómez Calisto Bernardo	407,36	10.184
Gómez Calisto José Luis	407,16	10.179
TOTAL	1.391,32	34.783

El Objeto Social y las finalidades a las que se dedica la Compañía son:

- Se ha creado con el objeto social de la compra venta alquiler y explotación de bienes inmuebles.

NOTA 2.- PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

1. BASE DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y USO DE ESTIMACIONES

La preparación de los Estados Financieros se ha realizado conforme al Cronograma de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF": Estado de Situación Financiera, Estado del Resultado Integral que incluye otros Resultados Integrales, Estado de Flujos de Efectivo, Estado de Cambios en el Patrimonio, Notas a los Estados Financieros; las Conciliaciones de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad "NEC" a las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", de acuerdo a lo determinado en el párrafo 24 de la NIIF 1 y en la sección 35 de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), siendo éste el punto de partida para la contabilización según NIIF, por una sola vez en el año de adopción. Se exceptúan de la presentación de la conciliación, aquellas empresas en las que la resolución de disolución o liquidación se encuentra inscrita en el Registro Mercantil. Estas normas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos

inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

a) Declaración de conformidad y presentación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes).

Los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011 correspondientes al primer año de transición han sido preparados exclusivamente para ser presentados de manera comparativa como parte del proceso de conversión a NIIF para las Pymes de la Compañía para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

La compañía de acuerdo a la sección 35 de la NIIF para las Pymes presenta información comparativa con respecto al periodo comparable anterior para todos los saldos presentados en los estados financieros.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

b) Bases de medición

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

c) Moneda funcional y de presentación

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en los estados financieros individuales de la Compañía y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América.

d) Uso de estimaciones y juicios de los Administradores

La preparación de estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) requiere que la administración realice regularmente juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

e) Negocio en Marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario **INVERSIONES ALFA C.A.**, es un ente con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

f) Activos y pasivos financieros

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos sustanciales y recompensas han sido transferidos. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se cancela o se vence.

Los activos y pasivos financieros se clasifican al costo amortizado menos el deterioro, o al valor razonable, con cambios en el valor razonable reconocidos en resultados,
Reconocimiento de activos y pasivos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la operación.

Los activos financieros y pasivos financieros se miden posteriormente como se describe a continuación.

g) INVENTARIOS

Los inventarios se encuentran presentados al costo de adquisición o valor neto de realización, el menor.

h) ACCIONES Y PARTICIPACIONES

Se aplica de acuerdo a la Sección 14 NIIFs para Pymes la política contable del modelo del costo del párrafo 14.5.

i) PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

La Compañía considera como Propiedad Planta y Equipo de conformidad con los parámetros establecidos en la Norma Internacional de información Financiera para PYMES sección 17 y se encuentran valorados siguiendo el modelo del costo o modelo de revalorización.

Terreno.- El terreno no es objeto de depreciación, por lo que se encuentra registrado a su costo revaluado municipal comercial.

Edificio.- El edificio ha sido medido al valor razonable proveniente del avalúo municipal comercial.

j) BENEFICIOS SOCIALES

INVERSIONES ALFA C.A., provisiona en forma mensual los beneficios sociales que por ley les corresponde a los trabajadores, rigiéndose a las disposiciones legales vigentes y establecidas en el Código de Trabajo e Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – IESS, el único personal afiliado es el Sr. Gerente que es Socio de la Compañía.

k) DETERMINACIÓN DE RESULTADOS

Todos los ingresos, Gastos y Costos son reconocidas y registradas al momento en que se realiza la operación o transacción por parte de la Compañía (Método de Acumulación o Devengado).

l) Impuesto a la renta

La Compañía registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente (causado). Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

m) Impuesto Corriente

El impuesto corriente es el que se estima pagar o recuperar en el ejercicio, utilizando las tasas impositivas y leyes tributarias aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance de situación, correspondiente al ejercicio presente y a cualquier ajuste a pagar o a recuperar relativo a ejercicios anteriores.

El cálculo del impuesto corriente se basa en las tasas fiscales que han sido promulgadas o que estén sustancialmente promulgadas al cierre del periodo de reporte.

n) Ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

o) Ingresos por venta de arriendos

Los ingresos por arriendos se registran cuando el ingreso puede ser estimado con fiabilidad; los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación se reconocen considerando el grado de terminación de la prestación final del periodo sobre el que se informa.

p) Gastos

Los gastos se registran al costo de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

q) Estado de flujo de efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: Comprende el efectivo en caja e instituciones financieras. Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

r) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior adicho período. En el caso que existiese obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción de la Compañía, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, podrían clasificarse como pasivos a largo plazo.

Primera aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF para las Pymes)

INVERSIONES ALFA C.A., preparó sus estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) hasta el año terminado al 31 de diciembre de 2011, ya que dichas normas eran los principios contables aplicados localmente en el Ecuador.

Los presentes estados financieros, al 31 de diciembre del 2012, se han considerado como los de primera aplicación de normativa NIIF para las Pymes, presentando el año 2011 y 2010 para efectos comparativos de acuerdo a lo dispuesto en la sección 35 - Transición a la NIIF para las PYMES.

La preparación de los estados financieros bajo NIIF para las Pymes requirió de una serie de modificaciones en la presentación y la valorización de las normas aplicadas hasta el 31 de diciembre del 2012, ya que ciertos principios y requerimientos de NIIF para las Pymes, son substancialmente diferentes a los principios contables locales equivalentes.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Nombre	SALDOS			VARIACION
	31-dlc-2011 NEC	31-dlc-2011 NIIFS	31-dlc-2012 NIIFS	
BANCOS MONEDA NACIONAL				
PRODUCC.CTA.CTE.01-00502711	94.838,56	94.838,56	6.876,22	-87.962,34
TOTAL BANCOS MONEDA NACIONAL	94.838,56	94.838,56	6.876,22	-87.962,34

Corresponde a dineros de libre disposición que se encuentran tanto en caja como en bancos.

NOTA 4.- INVERSIONES

Nombre	REF P/T	SALDOS			VARIACION
		31-dlc-2011 NEC	31-dlc-2011 NIIFS	31-dlc-2012 NIIFS	
DOCUMENTOS POR COBRAR (4.1)					
DTOS.POR COBRAR OBLIGA.CEDA		231.250,00	231.250,00	135.961,11	-95.288,89
INTE.OBLIG.POR DIVID.A DEBE		23.290,30	23.290,30	16.289,21	-7.001,09
TOTAL DOCUMENTOS POR COBRAR		254.540,30	254.540,30	152.250,32	102.289,98
INVERSIONES FINANCIERAS					
B.SOLIDARIO VNC 06-20-2013		98.323,73	98.323,73	104.256,30	5.932,57
CEDAL VNC 12-31-2013		433.822,20	433.822,20	625.174,27	191.352,07
TOTAL INVERSIONES FINANCIERAS		532.145,93	532.145,93	729.430,57	197.284,64
TOTAL VALORES NEGOCIABLES		786.686,23	786.686,23	881.680,89	94.994,66

(4.1) Esta cuenta disminuye por los dividendos que entrega Corpesa para cancelar obligaciones de Cedal en forma semestral.

A continuación información la inversión en el Banco Solidario

FECHA		PLAZO	TASA DE INTERES NOMI	MONTO DE INVERSION	INTERES GANADO
EMISION	VENCIMIENTO				
20/12/2012	20/06/2013	182	6,1831%	104.256,30	191,14
				104.256,30	191,14

Con la inversión en CEDAL, corresponde a préstamos realizados por Inversiones Alfa a Cedal, de acuerdo a un contrato mutuo celebrado el 1ro. De septiembre del 2008. A diciembre del 2012 tiene un saldo de USD 625.174.27

NOTA 5.- INVENTARIOS

Nombre	SALDOS			VARIACION
	31-dlc-2011 NEC	31-dlc-2011 NIIFS	31-dlc-2012 NIIFS	
INMUEBLES				
DPTO.CLUB SENIOR SUETES	108.000,00	108.000,00	108.000,00	0,00
TERRENO BIN BAN BUM-CANTON	338,68	49.789,95	49.789,95	0,00
TOTAL INMUEBLES	108.338,68	157.789,95	157.789,95	0,00

Este rubro representa USD 108.338.68y corresponde al departamento en la Corporación Club Suites y terreno.

NOTA 6.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Nombre	SALDOS			VARIACION
	31-dlc-2011 NEC	31-dlc-2011 NIIFS	31-dlc-2012 NIIFS	
EDIFICIOS	1.050,35	120.134,71	120.134,71	0,00
DEPRECIACION EDIFICIOS	-498,96	-63.023,21	-69.029,95	-6.006,74
TOTAL	551,39	57.111,50	51.104,76	-6.006,74

Edificio.- El edificio ha sido medido al valor razonable proveniente del avalúo municipal comercial.

NOTA 7.- INVERSIONES EN ACCIONES Y PARTICIPACIONES

Nombre	REF P/T	SALDOS			VARIACION
		31-dlc-2011 NEC	31-dlc-2011 NIIFS	31-dlc-2012 NIIFS	
ACCIONES Y PARTICIPACIONES					
CORPESA		463.943,00	463.943,00	463.943,00	0,00
EDIMPRES		3.875,31	825,28	825,28	0,00
BCO.BOLIVARIANO		20.252,95	28.343,00	32.277,00	3.934,00
ICARO		194,42	0,00	0,00	0,00
CENTROS COMERCIALES		307,29	307,29	307,29	0,00
CLUB EJECUTIVOS		32,00	32,00	32,00	0,00
TOTAL ACCIONES Y PARTICIPACIONES		488.604,97	493.450,57	497.384,57	3.934,00

CORPESA:

TITULO No.	FECHA	NUMERACION TITULO		VALOR ACCIONES
		DESDE	HASTA	
057-426641	25/01/2008	1552828	1979468	426,640.00
021-06124	15/11/2010	145667	151790	6,123.00
025-31180	15/11/2010	152794	183973	31,179.00
				463,942.00

EDIMPRES

No. Titulo	Fecha	No. Acciones		No. Acciones	Valor
		Desde	Hasta		
374	30/09/2004	354522571	354633665	111094	444.37
184	20/12/2000	64571611	64666834	95223	380.89
					825.26

BANCO BOLIVARIANO:

NUMERO DE TITULO	FECHA TITULO	No. ACCIONES		NUMERO DE ACCIONES	VALOR ACCIONES
		DESDE	HASTA		
1713	31/10/2003	10.522.857	10.526.805	3.949	3.949,00
1714	31/10/2003	15.112.619	15.114.041	1.423	1.423,00
1715	31/10/2003	20.456.239	20.456.910	672	672,00
1716	31/10/2003	24.086.115	24.087.095	981	981,00
1889	21/04/2004	30.011.666	30.013.158	1.493	1.493,00
2291	20/04/2005	36.251.610	36.253.176	1.567	1.567,00
2689	17/03/2006	42.899.936	42.902.089	2.154	2.154,00
3084	18/04/2007	51.598.761	51.600.792	2.032	2.032,00
3319	18/04/2007	59.008.465	59.009.370	906	906,00
3553	31/03/2008	64.590.850	64.594.031	3.182	3.182,00
3950	24/12/2008	75.193.749	75.193.951	203	203,00
4310	27/03/2009	79.356.151	79.359.951	3.801	3.801,00
4904	17/05/2010	93.899.007	93.901.743	2.737	2.737,00
5267	28/04/2011	105.441.154	105.444.396	3.243	3.243,00
5672	9/4/2012	119.589.732	119.593.665	3.934	3.934,00
TOTAL TITULOS Y ACCIONES				32.277	32.277,00

No se nos proporcionó información de las inversiones en; ICARO, Centros Comerciales y Club Ejecutivos

NOTA 8.- PASIVOS DIFERIDOS

Nombre	SALDOS			VARIACION
	31-dlc-2011 NEC	31-dlc-2011 NIIFS	31-dlc-2012 NIIFS	
PASIVOS DIFERIDOS				
INTE.OBLIG.POR DIVID.A DEVE	23.290,30	23.290,30	13.500,32	-9.789,98
TOTAL PASIVOS DIFERIDOS	23.290,30	23.290,30	13.500,32	-9.789,98

La empresa registra los intereses financieros devengados en el año 2012

NOTA 9- PATRIMONIO

El total del patrimonio se compone de:

Nombre	SALDOS			VARIACION
	31-dlc-2011 NEC	31-dlc-2011 NIIFS	31-dlc-2012 NIIFS	
CAPITAL POR APORTES	1.391,32	1.391,32	1.391,32	0,00
APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES	213,78	213,78	213,78	0,00
RESERVAS	1.433.664,43	1.433.664,43	1.458.965,22	25.300,79
RESULTADOS ACUMULADOS NIIF	0,00	110.856,98	110.856,98	110.856,98
RESULTADO DEL EJERCICIO	25.300,79	25.300,79	13.245,39	-12.055,40
TOTAL PATRIMONIO	1.460.570,32	1.571.427,30	1.584.672,69	124.102,37

El Patrimonio de la Compañía, constituye el Capital Social pagado, Reserva Legal; Facultativa y de Capital, Resultados Acumulados de la cuentas por aplicación de las NIIFS y utilidad del presente ejercicio económico por el monto de USD 13.245.39

NOTA 10.- INGRESOS OPERACIONALES - VENTAS

Los ingresos provienen de los arriendos, intereses, dividendos y se descomponen así:

Nombre	REF P/T	SALDOS		
		31-dlc-2011 NEC	31-dlc-2011 NIIFS	31-dlc- 2012 NIIFS
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS				
ARRIENDO INMUEBLES		4.620,00	4.620,00	4.920,00
DIVIDEN.EN EFECTIVO RECIBID		4.134,57	4.134,57	5.865,13
		<u>8.754,57</u>	<u>8.754,57</u>	<u>10.785,13</u>

NOTA 11.- OTROS INGRESOS

Nombre	REF P/T	SALDOS		
		31-dlc-2011 NEC	31-dlc-2011 NIIFS	31-dlc- 2012 NIIFS
OTROS INGRESOS				
INTERESES FINANCIEROS		38.626,19	38.626,19	34.513,95
OTROS INGRESOS		13.123,48	13.123,48	9.789,98
TOTAL INGRESOS		<u>51.749,67</u>	<u>51.749,67</u>	<u>44.303,93</u>

NOTA 12.- GASTOS ADMINISTRATIVOS

Nombre	SALDOS			VARIACION
	31-dlc-2011 NEC	31-dlc-2011 NIIFS	31-dlc-2012 NIIFS	
SUELDOS	4.800,00	4.800,00	4.800,00	0,00
BENEFICIOS SOCIALES	983,16	983,16	983,10	-0,06
HONORARIOS PROFESIONALES	1.344,00	1.344,00	2.700,00	1.356,00
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	5.470,17	5.470,17	5.733,69	263,52
IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS	10.325,55	10.325,55	11.387,79	1.062,24
DEPRECIACIONES	52,52	52,52	52,52	0,00

OTROS GASTOS	12.228,05	12.228,05	7.861,69	-4.366,36
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	35.203,45	35.203,45	33.518,79	-1.684,66

El gastos incluye pagos relacionados con: Materiales; Salarios; Beneficios Sociales; Honorarios; Depreciaciones; Mantenimiento; Servicios Contratados; Gastos Varios, entre otros.

NOTA 13.- RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual, para constituir esta reserva, hasta que represente por lo menos el 50% del Capital pagado. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas contingentes o aumento de capital. Al 31 de diciembre del 2012 correspondió al saldo de USD 2.618,34.

NOTA 14.- UTILIDAD DEL EJERCICIO

La utilidad líquida de **INVERSIONES ALFA C.A.**, fue de USD 13.245.39 después de impuesto y trabajadores.

NOTA 15.- CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación Reformado, la Compañía ha cumplido con sus obligaciones como agente de retención los mismos que en detalle se presentarán en el Informe de Cumplimiento Tributario que será tramitado al Servicio de Rentas Internas por la Auditoría Externa.

Los sujetos pasivos de obligaciones tributarias sometidos a auditoría externa son responsables del contenido de la información sobre la cual los auditores externos expresen su opinión de auditoría; de igual forma, son responsables de la preparación de los anexos del Informe de Cumplimiento Tributario.

NOTA 16.- NORMAS SOBRE PROPIEDAD INTELECTUAL Y DERECHOS DE AUTOR

Mediante Resolución No. 04.Q.I.J.001, publicada en el R.O. 289, de 10 de marzo de 2004, la Superintendencia de Compañías, modificó los reglamentos para informes anuales de las Juntas Generales y requisitos mínimos de los informes de auditoría externa.

Este documento tiene por objeto dar a conocer cuál es la protección legal de los derechos de autor en el Ecuador y determinar el estado de cumplimiento de las normas que deban hacer los representantes legales de cada compañía al momento de presentar su informe anual de Gestión. La Ley de Propiedad Intelectual vigente desde el 19 de mayo de 1998, constituye la normativa interna que protege tales derechos.

Según el criterio de INVERSIONES ALFA C.A., No se encuentra inmersa en esta Ley sobre: Derechos de Autor y Derechos Conexos; Propiedad industrial y Obtenciones Vegetales.