

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de diciembre del 2016
(EXPRESADOS EN DOLARES)**

NOTA 1.- ACTIVIDADES Y OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA

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

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. 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 al 31 de diciembre del 2016 y 2015 se presentan de manera comparativa en NIIFs para las Pymes.

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 periodos 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) Acciones y tesorería

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

h) 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.

i) 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).

j) 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.

Según el Art.41 de la LRTI Cuando no existe impuesto a la renta causado, el anticipo pagado se registra como Impuesto a la Renta en el ejercicio corriente.

k) 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.

l) 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.

m) 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.

n) 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.

o) 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.

p) 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 a dicho 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.

NOTA 1.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

<i>N o m b r e</i>	<i>SALDOS</i>	
	<i>31-dic-16</i>	<i>31-dic-15</i>
<i>BANCOS MONEDA NACIONAL</i>		
<i>PRODUCC.CTA.CTE.01-00502711</i>	<i>9,216.09</i>	<i>76,742.78</i>
<i>TOTAL BANCOS MONEDA NACIONAL</i>	<i>9,216.09</i>	<i>76,742.78</i>

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

NOTA 2.- INVERSIONES

<i>N o m b r e</i>	<i>SALDOS</i>	
	<i>31-dic-16</i>	<i>31-dic-15</i>
<i>DOCUMENTOS POR COBRAR</i>		
<i>DTO.XCOB E/OBL CED.VC25-02-23 BVQ</i>	<i>88,223.52</i>	<i>117,623.52</i>
<i>PAPEL COMERCIAL VNC05-22-15</i>	<i>0.00</i>	<i>135,370.14</i>
<i>INVERSIONES FINANCIERAS</i>		
<i>B.SOLIDARIO VNC 04-19-2016</i>	<i>0.00</i>	<i>104,403.13</i>
<i>B.SOLIDARIO VNC 01-18-2016</i>	<i>0.00</i>	<i>124,137.97</i>
<i>B.SOLIDARIO VNC 06-29-2017</i>	<i>107,580.64</i>	<i>0.00</i>
<i>CEDAL VNC 12-31-2015</i>	<i>0.00</i>	<i>8,962.65</i>
<i>FONDO REAL CORTO PLAZO</i>	<i>45,614.90</i>	<i>0.00</i>
<i>TOTAL VALORES NEGOCIABLES</i>	<i>241,419.06</i>	<i>490,497.41</i>

Detalle de las inversiones realizadas:

EMPRESA	FECHA		PLAZO	TASA DE INTERES NOMI	MONTO CORTO PLAZO	MONTO LARGO PLAZO	TOTAL CORTO PLAZO
	EMISION	VENCIMIENTO					
CED.VC25-02-23 BVQ	25/02/2013	25/11/2022		8.0000%	88,223.50	294,164.72	88,223.50
BANCO SOLIDARIO 035	30/12/2016	29/06/2017	181	6.1831%	107,580.64	0.00	107,580.64
FIDEVAL FONDO REAL CORTO PLAZO	30/12/2016	06/01/2017		6.25%	45,614.90	0.00	45,614.90
					<u>241,419.06</u>	<u>294,164.72</u>	<u>241,419.06</u>

NOTA 3.- INVERSIONES EN ACCIONES Y PARTICIPACIONES

Nombre	SALDOS	
	31-dic-16	31-dic-15
ACCIONES Y PARTICIPACIONES		
CORPESA	497,812.00	497,812.00
EDIMPRES	0	1,460.11
BCO.BOLIVARIANO	50,059.00	44,551.00
CENTROS COMERCIALES	307.29	307.29
CLUB EJECUTIVOS	0	32
TOTAL INVERSIONES EN COMPAÑIAS	<u>548,178.29</u>	<u>544,162.40</u>

CORPESA:

TITULO No.	FECHA	NUMERACION TITULO DESDE HASTA		VALOR ACCIONES
57	25/01/2008	1552828	1979468	426.641,00
21	15/11/2010	145667	151790	6.123,00
25	15/11/2010	152794	183973	31.179,00
26	22/08/2001	183974	193697	9.724,00
119	08/03/2015	2110344	2110671	328,00
96	21/11/2014	2085606	2109422	23.817,00
				<u>497.812,00</u>

EDIMPRES

No. Titulo	Fecha	No. Acciones Desde Hasta		No. Acciones	Valor
374	30/09/2004	354522571	354633665	111094	444.37
184	20/12/2000	64571611	64666834	95223	380.89
465	04/06/2013	465		158708	634.85
					<u>1,460.11</u>

La empresa castigo este valor por estar deteriorado en vista que la empresa se liquidó, en el caso de centros comerciales y club de ejecutivos no son realmente unas inversiones, son gastos por uso.

BANCO BOLIVARIANO:

NUMERO DE TITULO	FECHA TITULO	No. ACCIONES DESDE HASTA		NUMERO DE ACCIONES	VALOR ACCIONES
1713	31/10/2003	10522857	10526805	3,949	3,949.00
1714	31/10/2003	15112619	15114041	1,423	1,423.00
1715	31/10/2003	20456239	20456910	672	672.00

1716	31/10/2003	24086115	24087095	981	981.00
1889	21/04/2004	30011666	30013158	1,493	1,493.00
2291	20/04/2005	36251610	36253176	1,567	1,567.00
2689	17/03/2006	42899936	42902089	2,154	2,154.00
3084	18/04/2007	51598761	51600792	2,032	2,032.00
3319	18/04/2007	59008465	59009370	906	906.00
3553	31/03/2008	64590850	64594031	3,182	3,182.00
3950	24/12/2008	75193749	75193951	203	203.00
4310	27/03/2009	79356151	79359951	3,801	3,801.00
4904	17/05/2010	93899007	93901743	2,737	2,737.00
5267	28/04/2011	105441154	105444396	3,243	3,243.00
5672	09/04/2012	119589732	119593665	3,934	3,934.00
6038	07/05/2013	136461166	136465116	3,951	3,951.00
6396	21/04/2014	152608400	152612267	3,868	3,868.00
6720	23/07/2014	163945887	163946008	122	122.00
año 2014	Acciones Ordinarias	y Nominativas		4,333	4,333.00
AÑO 2015	Acciones Ordinarias	y Nominativas		5,508	5,518.00
TOTAL TITULOS Y ACCIONES				50,059	59,059.00

La empresa en inversiones en acciones reviso el valor de bolsa de valores y están a la par por lo cual no hay ajuste.

NOTA 4.- PROPIEDADES EN INVERSIÓN

El saldo al 31 de diciembre es el siguiente

Nombre	SALDOS	
	31-dic-16	31-dic-15
EN PROPIEDADES DE INVERSION		
TERRENOS		
TERRENO DPTO TORRES DE LA COLON	29,228.11	28,578.11
TERRENO DPTO SENIOR SUITES	18,559.87	18,559.87
TERRENO BIN BAN BUM	69,705.93	69,705.93
TOTAL TERRENOS	117,493.91	116,843.91
EDIFICIOS		
DEPARTAMENTO TORRES DE LA COLON	66,937.63	65,993.80
DEPARTAMENTO SENIOR SUITES	49,543.47	49,543.47
TOTAL EDIFICIOS	116,481.10	115,537.27
TOTAL PROPIEDADES DE INVERSION	233,975.01	232,381.18

La empresa tiene estas propiedades en inversión, que son a largo plazo y generan plusvalía y renta.

NOTA 5.- PATRIMONIO

El total del patrimonio se compone de:

<i>N o m b r e</i>	<i>SALDOS</i>	
	<i>31-dic-16</i>	<i>31-dic-15</i>
<i>CAPITAL SOCIAL</i>		
<i>Burneo Matheus María Elena</i>	116,64	116,64
<i>Calisto Cabezas Genoveva Mariana</i>	343,40	343,40
<i>Gómez Andrade Alejandra</i>	38,92	38,92
<i>Gómez Burneo Camila</i>	38,92	38,92
<i>Gómez Burneo Juan Martín</i>	38,92	38,92
<i>Gómez Calisto Bernardo</i>	407,36	407,36
<i>Gómez Calisto José Luis</i>	407,16	407,16
<i>TOTAL CAPITAL SOCIAL</i>	1,391.32	1,391.32
<i>RESERVAS</i>		
<i>Legal</i>	2,618.34	2,618.34
<i>Facultativa</i>	1,210,248.50	1,136,525.38
<i>De Capital</i>	362,866.18	362,866.18
<i>TOTAL RESERVAS</i>	1,575,733.02	1,502,009.90
<i>RESULTADOS</i>		
<i>Resultados Acumulados</i>	15,151.44	15,151.44
<i>Resultados Provenientes Adopción NIIF 1ra. Vez</i>	51,053.87	51,053.87
<i>Resultados por Valuación Propiedades, Plantas & Equipos</i>	44,651.67	44,651.67
<i>TOTAL RESULTADOS</i>	110,856.98	110,856.98
<i>RESULTADO DEL EJERCICIO</i>	(10.492.48)	73,723.12
<i>TOTAL PATRIMONIO</i>	1,677,488.84	1,687,981.32

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 Resultados del presente ejercicio económico por el monto de USD (10.492.48)

NOTA 6.- INGRESOS OPERACIONALES – VENTAS

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

<i>N o m b r e</i>	<i>SALDOS</i>	
	<i>31-dic-16</i>	<i>31-dic-15</i>
<i>INGRESOS</i>		
<i>ARRIENDO INMUEBLES</i>	7,247.88	4,440.00
<i>DIVIDEN.EN EFECTIVO RECIBID</i>	5,533.76	14,263.87
<i>VALORES NEGOCIABLES</i>	58,910.66	96,274.82
<i>TOTAL INGRESOS</i>	71,692.30	114,978.69

NOTA 7.- GASTOS DE EMPRESA

<i>N o m b r e</i>	<i>SALDOS</i>	
	<i>31-dic-16</i>	<i>31-dic-15</i>
<i>GASTOS EMPRESA</i>	<i>73.215.93</i>	<i>33,189.27</i>
<i>OTROS GASTOS NO OPERACIONAL</i>	<i>23.93</i>	
<i>TOTAL GASTOS EMPRESA</i>	<i>73.239.86</i>	<i>33,189.27</i>
<i>IMPUESTO RENTA EJERCICIO</i>	<i>8,944.92</i>	<i>8,066.30</i>
<i>RESULTADO NETO EJERCICIO</i>	<i>(10.492.48)</i>	<i>73,723.12</i>

Los gastos incluye pagos relacionados con: impuestos, contribuciones y valores negociables.

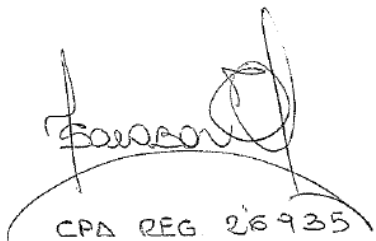
NOTA 8.- RESERVA LEGAL

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.

NOTA 9.- UTILIDAD DEL EJERCICIO

*La Pérdida Neta de **INVERSIONES ALFA C.A.**, fue de USD (10.492.48)*

después de impuesto a la Renta.



CPA REG 26935

FREDDY SALAZAR
CONTADOR
REGISTRO 26935