

**Año Terminado el 31 de Diciembre del 2017**

**Contenido**

Informe de los Auditores  
Independientes..... 2

***Estados Financieros Auditados***

Estado de Situación Financiera..... 4  
Estado de Resultado Integral..... 6  
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas..... 7  
Estado de Flujos de Efectivo..... 8  
Notas a los Estados Financieros..... 10

## **Informe de los Auditores Independientes**

A los Accionistas de  
**INMOBILIARIA ROGRA S.A.**

### **Informe sobre los estados financieros:**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA ROGRA S.A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros:**

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor:**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimiento éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre las cifras y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error.

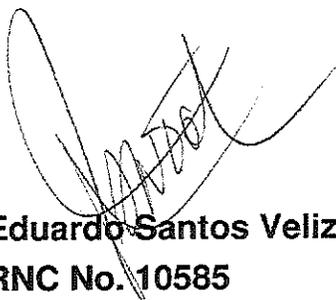
Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

## **Opinión**

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA ROGRA S.A.** al 31 de diciembre del 2017, y el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

**ECUAUDIT S.A.**  
**SC - RNAE No. 559**



**Eduardo Santos Veliz**  
**RNC No. 10585**

**06 de julio del 2018**

# INMOBILIARIA ROGRA S.A.

## Estado de Situación Financiera

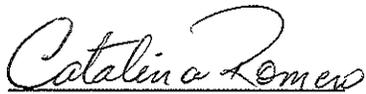
Al 31 de Diciembre del 2017

	31 de Diciembre	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
<b>Activos</b>		
<b>Activos corrientes:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo <i>(Nota 4)</i>	250,00	979,34
Cuentas y documentos por cobrar y Otras Cuentas y documentos por cobrar <i>(Nota 5)</i>	60.733,82	393.248,49
Activos por impuestos corrientes <i>(Nota 10)</i>	15.600,38	15.600,38
Activos mantenidos para la venta <i>(Nota 6)</i>	632.884,05	0,00
Total activos corrientes	<u>709.468,25</u>	<u>409.828,21</u>
<b>Activos no corrientes:</b>		
Propiedades y equipos, neto <i>(Nota 7)</i>	573.035,78	1.458.422,54
Activos Biológicos, neto <i>(Nota 8)</i>	54.231,03	54.231,03
Total activos no corrientes	<u>627.266,81</u>	<u>1.512.653,57</u>
Total Activos	<u>1.336.735,06</u>	<u>1.922.481,78</u>

# INMOBILIARIA ROGRA S.A.

## Estado de Situación Financiera (continuación)

	31 de Diciembre	
	2017	2016
	(US Dólares)	
<b>Pasivos y patrimonio</b>		
<b>Pasivos corrientes:</b>		
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 8)	2.742,97	8.227,97
Obligaciones con instituciones financieras (Nota 10)	590.010,48	812.513,14
Préstamo Accionistas	33.636,67	28.132,80
Pasivos por impuestos corrientes (Nota 10)	6.596,88	95,30
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>632.987,00</b>	<b>848.969,21</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>		
Obligaciones con instituciones financieras (Nota 9)	205.421,15	0,00
Provisión por Beneficios a Empleados	662,96	662,96
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>206.084,31</b>	<b>662,96</b>
<b>Total pasivos</b>	<b>839.071,31</b>	<b>849.632,17</b>
<b>Patrimonio:</b>		
Capital emitido (Nota 12)	250.000,00	250.000,00
Aporta a futura capitalización	0,00	466.774,50
Reserva legal	2.264,98	1.939,81
Superávit por Revaluación de Propiedades	206.700,08	315.111,44
Reserva Capital	22.944,14	22.944,14
Resultados acumulado	15.754,55	12.827,98
Resultado del Ejercicio fiscal	0,00	3.251,74
<b>Total patrimonio</b>	<b>497.663,75</b>	<b>1.072.849,61</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>	<b>1.336.735,06</b>	<b>1.922.481,78</b>

  
 Catalina Alarcón Núñez  
 Gerente

  
 Soraya Baidal S.  
 Contador

Ver notas adjuntas

# INMOBILIARIA ROGRA S.A.

## Estado de Resultado Integral

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2017

	2017	2016
		(US Dólares)
Ingresos ordinarios (Notas 13)	0,00	179.999,64
Otros Ingresos	131.417,90	
	<u>131.417,90</u>	<u>179.999,64</u>
Costos de ventas (Notas 14)	(24.758,17)	(51.768,56)
Gastos de ventas y de administración (Notas 14)	(26.460,69)	(36.438,93)
Costos financieros (Notas 14)	(80.199,04)	(86.691,37)
	<u>(131.417,90)</u>	<u>(174.898,86)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	0,00	5.100,78
Participación trabajadores	0,00	(765,12)
Gastos por impuesto a la renta (Nota 10.2)	0,00	(1.083,92)
Utilidad neta del año	<u>0,00</u>	<u>3.251,74</u>

  
Catalina Alarcón N.  
Gerente

  
Soraya Baldal S.  
Contador

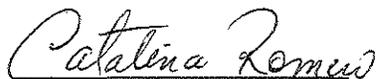
Ver notas adjuntas.

# INMOBILIARIA ROGRA S.A.

## Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2017

	Capital	Aporte para futura capitalización	Reserva Legal	Superavit por Reevaluación de Propiedades	Resultados Acumulado	Total, del Patrimonio
	(US Dólares)					
Saldos al 1 de enero del 2016	250.000,00	466.774,50	1.939,81	315.111,44	39.023,86	1.072.849,61
Utilidad neta del año				-	0,00	0,00
Transacciones del año		-466.774,50	325,17		(325,17)	(466.774,50)
Otros				(108.411,36)		(108.411,36)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	<u>250.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>2.264,98</u>	<u>206.700,08</u>	<u>38.698,69</u>	<u>497.663,75</u>



Catalina Alarcón N.  
Gerente

Ver notas adjuntas.



Soraya Baidal S.  
Contador

# INMOBILIARIA ROGRA S.A.

## Estado de Flujos de Efectivo

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2017

	2017	2016
	(US Dólares)	
<b>Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de operación:</b>		
Cobros procedentes de Ventas de Bienes	355.521,21	72.717,54
Pagado a proveedores y a empleados	(511.472,91)	(64.646,53)
Efectivo generado (usado) por las operaciones	(155.951,70)	8.071,01
Intereses pagados	(80.199,04)	(86.691,36)
Impuesto a la renta pagado	0,00	(1.083,92)
Flujo neto de efectivo proveniente de (usado en) actividades de operación	(236.150,74)	(79.704,27)
<b>Flujos de efectivo usado en actividades de inversión:</b>		
Importe Venta de propiedades, planta y equipos	252.502,71	330.983,80
Compras de activos intangibles	-	-
Flujo de efectivo usado en actividades de inversión	252.502,71	330.983,27
<b>Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de financiación:</b>		
Pago de préstamos a largo plazo	(17.081,31)	(252.959,96)
Pago por la emisión de obligaciones		
Otras entradas (salidas) en efectivo		
Flujo neto de efectivo proveniente de (usado en) actividades de financiación	(17.081,31)	(252.959,96)
<b>Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo</b>	(729,34)	(1.680,43)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	979,34	2.659,77
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año (Nota 5)	250,00	979,34

# INMOBILIARIA ROGRA S.A.

## Estado de Flujos de Efectivo (continuación)

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2017

	2017	2016
	(US Dólares)	
<b>Conciliación de la utilidad neta con el flujo neto de efectivo proveniente de (usado en ) actividades de operación:</b>		
Utilidad neta	0,00	5.100,78
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el flujo neto de efectivo proveniente de (usado en ) actividades de operación:		
Depreciación de propiedades, planta y equipo	0,00	21.241,04
Provisiones para beneficios definidos	-	-
Gasto por impuesto a la renta	0,00	(1.083,92)
Gastos por participación trabajadores	0,00	(765,12)
Otros Ajustes por partidas distintas al efectivo	-	-
<b>Cambios en el capital de trabajo:</b>		
(Aumento) en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	332.514,67	105.711,29
(Aumento) disminución en inventarios	-	-
(Aumento) en otros activos	0,00	197.395,84
Aumento (disminución) en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	6.520,45	3.085,05
(Disminución) en impuestos corriente	-	-
(Aumento) disminución en otros pasivos	(575.185,86)	(410.389,23)
Flujo neto de efectivo proveniente de (usado en) actividades de operación	(236.150,74)	(79.704,27)

  
Catalina Alarcón N.  
Gerente

  
Soraya Baidal S..  
Contador

Ver notas adjuntas.

# **INMOBILIARIA ROGRA S.A.**

## **Notas a los Estados Financieros**

**Por el Año Terminado el 31 de diciembre del 2017**

### **1. Información General**

Inmobiliaria Rogra S.A., es una sociedad Anónima, constituida en octubre 16 de 1981, registrada con a la Resolución No. IG-CA-81-1195 en la Superintendencia de Compañías y con Folio No. 6595 en el Registro Mercantil el 21 de octubre de 1981.

Su dirección domiciliar es en Junín 114 y Malecón, Edificio Torres del Río. Inició sus actividades con un capital social de US\$ 220,00, la actividad económica tiene por objeto el de administrar y arrendar bienes raíces, a fomentar el turismo a través de unas de las propiedades de la empresa que esta ubicada en Pallatanga, cantón perteneciente a la provincia del Chimborazo. Su capital social ha tenido varios aumentos, en la actualidad es de US\$ 250.000,00, pagado en su totalidad.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

### **2. Resumen de las Principales Políticas Contables**

Las principales políticas contables adoptadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación, estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan en los estados financieros.

#### **2.1. Bases de Presentación**

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2017. Los estados financieros adjuntos se presentan en Dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía y han sido preparados a partir de los registros contables de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) sobre la base del costo histórico, excepto terrenos y edificaciones, tal como se explica en las políticas contables abajo mencionadas. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida entregada en el intercambio de los activos.

#### **2.2. Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, el efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos.

#### **2.3. Activos y Pasivos Financieros**

Los activos y pasivos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo y son medidos inicialmente a su valor histórico, excepto por aquellos activos o pasivos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Los activos y pasivos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

# INMOBILIARIA ROGRA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### 2.3. Activos y Pasivos Financieros (continuación)

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambio en resultado, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, y activos financieros disponibles para la venta. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y otros pasivos financieros. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos en el momento del reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía solamente mantuvo el Efectivo y equivalente de efectivo como activos financieros y otros pasivos financieros.

#### 2.3.1. Préstamos y cuentas por cobrar

Representan cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados, con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee bienes o servicios y dinero directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar.

Después del reconocimiento inicial, a valor de transacción, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen por el valor nominal de la factura, registrando el correspondiente deterioro en el caso de existir evidencia objetiva de riesgo de pago por parte del cliente, que es el equivalente a su costo amortizado.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

#### 2.3.2. Otros pasivos financieros

Representan préstamos bancarios y de compañías relacionadas, y cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, son medidas inicialmente al valor nominal neto de los costos de transacción. Posteriormente son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, siendo los gastos por interés reconocidos sobre una base de reconocimiento efectivo.

##### 2.3.2.1. Préstamos

Se reconocen inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, los cuales fueron contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando las tasas de interés pactada.

Estos pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga derecho incondicional a diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

##### 2.3.2.2. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las cuentas por pagar se registran a su valor nominal que es el equivalente a su costo amortizado.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero, para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre acordados. Estos pasivos financieros se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

# INMOBILIARIA ROGRA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### 2.3.3. Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. La Compañía constituye una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá cobrar todo el monto que se le adeudan

de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión.

### 2.3.4. Baja de activos y pasivos financieros

La Compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o se transfiera de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. La Compañía dará de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

## 2.4. Activos Corriente Mantenedidos para la Venta

Los Activos corrientes clasificados como mantenidos para la venta, se medirán al menor valor entre su importe en libros o su valor razonable menos los costos de disposición. El importe en libros corresponderá al costo menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas; o el valor revaluado si se optó por ese modelo, en la fecha de la reclasificación.

Este grupo de activos, no se depreciará (o amortizará) mientras esté clasificado como mantenido para la venta, o mientras forme parte de un grupo de activos para su disposición clasificado como mantenido para la venta.

La entidad reconocerá una ganancia por cualquier incremento posterior derivado de la medición del valor razonable menos los costos de venta de un activo, aunque sin superar la pérdida por deterioro acumulada que haya sido reconocida.

## 2.5. Propiedades y Equipos

### 2.5.1. Medición en el momento del reconocimiento

Los elementos de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la administración y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como costo de los elementos de propiedades y equipos, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificable. Un activo calificable es aquel que requiere de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía no ha adquirido ni construido activos calificables, por lo que no han activado costos de financiación.

# INMOBILIARIA ROGRA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### 2.5.2. Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Posteriormente del reconocimiento inicial, los muebles y enseres, equipos y vehículos, están registradas al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro de valor, en caso de producirse.

Los costos de reemplazo de parte de un elemento de los muebles y enseres, equipos y vehículos, son reconocidos en el valor en libros separadamente del resto del activo que permita depreciarlo en el período que medie entre el actual y hasta el siguiente reemplazo, siempre que sea probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser medido de manera fiable. El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja de las cuentas correspondientes. Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

### 2.5.3. Método posterior al reconocimiento: modelo de revaluación

Posterior del reconocimiento inicial el terreno, edificios e instalaciones están registrados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas acumuladas por deterioro del valor.

Cualquier aumento en la revaluación de dichos terreno, edificios y planta de silos, equipos e instalaciones se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipos, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa.

Una disminución del valor en libros de la reevaluación de dichos activos es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dicho activo.

El saldo de revaluación de terreno, edificios y planta de silos, equipos e instalaciones incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo. No obstante, parte de la reserva se transfiere a medida que el activo es utilizado por la Compañía. En ese caso, el importe de la reserva transferida es igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde las cuentas de reserva de revaluación a utilidades retenidas no pasan por el resultado del período.

Los efectos de la revaluación de propiedades, planta y equipos, sobre el impuesto a la renta, si los hubiere, se contabilizarán y revelarán de acuerdo con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias. La revaluación del terreno no genera impuesto a la renta diferido, por cuanto el terreno no se deprecia y además, en el momento de su venta, en caso de producirse, tampoco generaría impuesto a la renta por ser esa eventual transacción considerada como una renta exenta.

### 2.5.4. Método de depreciación y vidas útiles

El costo de propiedades, planta y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los activos, o de partes significativas identificables que posean vida útil diferenciadas, y la Administración estima que el valor de realización de sus activos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vida útil, valor residual y método de depreciación de los activos son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan los principales elementos de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

	<b>Años de vida útil es: máxima</b>
Edificios	60
Instalaciones	40
Maquinarias y equipos	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3
Activo biológico (Plantas)	60

# INMOBILIARIA ROGRA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### 2.5.4. Método de depreciación y vidas útiles (continuación)

Los terrenos se registran de forma independiente de los edificios o instalaciones que pueden estar asentadas sobre los mismos y se entiende que tiene una vida útil infinita y, por tanto, no son objeto de depreciación.

Los activos en proceso están registrados al costo de adquisición. La depreciación de estos activos comienza cuando están en condiciones de uso.

### 2.5.4. Retiro o venta de propiedades y equipos

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de un elemento de propiedades y equipos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del periodo en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

### 2.6. Activos Intangibles

Las licencias de programas de computación adquiridas de forma separada están registradas al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro de valor, en caso de producirse.

Los activos intangibles son de vida útil finita. La amortización de los activos intangibles se carga a los resultados sobre su vida útil estimada de 3 años utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de amortización son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. La Administración de la Compañía estima que el valor residual de los activos intangibles es igual a cero.

### 2.7. Deterioro del Valor de los Activos Tangibles e Intangibles

Al final de cada periodo, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida no están sujetos a amortización y deben ser sometidos a una comprobación de deterioro anualmente, o cuando existe cualquier indicación de que podría haberse deteriorado su valor.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Si el importe recuperable de un activo calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se deben considerar las pérdidas por deterioro como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se maneja como un aumento en la revaluación.

### 2.8. Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

#### 2.8.1. Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

# INMOBILIARIA ROGRA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### 2.8.2. Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuestos diferidos se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuesto o en la normativa tributaria, la restimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del periodo, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar los activos por impuestos corrientes con pasivos por impuestos corrientes, relacionada con la misma autoridad fiscal y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

### 2.8.3. Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

## 2.9. Beneficios a Empleados

### 2.9.1. Beneficios definidos: jubilación patronal y bonificación por desahucio (no fondeados)

El costo de los beneficios definidos de jubilación patronal y bonificación por desahucio es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada año.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambio en los supuestos actuariales se reconocen inmediatamente en los resultados del periodo en el que surgen.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en los resultados del periodo.

### 2.9.2. Participación de trabajadores

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades líquidas o contables antes de impuesto a la renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del periodo en que se devenga.

## 2.10. Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se miden 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.

### 2.10.1. Venta por Servicios

Los ingresos ordinarios provenientes por la prestación de servicios, deben ser registrados cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivado del tipo de servicio que se ofrece; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad; y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

# INMOBILIARIA ROGRA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### 2.11. Costos y Gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

### 2.12. Compensación de Saldos y Transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presentan netos en las cuentas de resultados.

### 3. Estimaciones y Juicios Contables Críticos

La preparación de los estados financieros de acuerdo con *NIF para las Pymes* requiere 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.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

#### 3.1. Vida Útil de Propiedades y Equipos

Como se describe en la Nota 2.5.3, la Compañía revisa la vida útil estimada de propiedades y equipos al final de cada año.

#### 3.2. Beneficios a Empleados

Están determinados de acuerdo con el Código de Trabajo y a las hipótesis utilizadas en el cálculo actuarial de jubilación patronal y bonificación por desahucio, para lo cual utiliza estudios actuariales realizados por un actuario independiente.

### 4. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	31 de diciembre	
	2017	2016
	(US Dólares)	
Efectivo y Equivalente al efectivo	250,00	979,34

# INMOBILIARIA ROGRA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### 5. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2017	2016
Activos Financieros Corriente:	<i>(US Dólares)</i>	
Documentos y cuentas por Cobrar:		
Clientes (comerciales)	0.00	11.816,09
Otros Documentos y cuentas por cobrar	60.733,82	381.432,40
Subtotal	60.733,82	393.248,49

Las cuentas por cobrar a otros representan ventas de oficinas y anticipos a empleados. Al 31 de diciembre del 2017.

### 6. Activos Mantenidos para la Venta

Las propiedades mantenidas para la venta a diciembre 31 del 2017, es como sigue:

	31 de diciembre	
	2017	2016
Clasificación:	<i>(US Dólares)</i>	
Terrenos	204.945,45	0,00
Instalaciones	427.938,60	0,00
	632.884,05	0,00

Estas propiedades están disponibles en sus condiciones actuales, para su venta inmediata, sujeto exclusivamente a términos usuales y habituales; la misma que se determina por el compromiso de la gerencia en el desarrollo del plan y programa de venta.

### 7. Propiedades y Equipos

Las propiedades y equipos consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2017	2016
Clasificación:	<i>(US Dólares)</i>	
Terrenos	105.200,00	310.145,45
Edificaciones	91.417,80	892.917,80
Instalaciones	507.139,16	507.139,16
Muebles y enseres	28.249,79	28.249,79
Maquinarias y Equipo	0,00	31.311,59
Depreciación acumulada	(158.970,97)	(311.341,25)
TOTAL DE PROPIEDADES	573.035,78	1.458.422,54

# INMOBILIARIA ROGRA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### 7.1. Activos en Garantías

Al 31 de diciembre del 2017, terrenos y edificios e instalaciones, están asignados en garantía de préstamos a favor de Corporación Financiera Nacional CFN. (Ver Nota 10), y respaldan préstamos bancarios bajo la figura de hipotecas.

### 8. Activos Biológicos

Los activos biológicos consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2017	2016
	(US Dólares)	
Clasificación:		
Plantas en crecimiento	4.420,00	4.420,00
Plantas en producción	49.811,03	49.811,03
TOTAL DE PROPIEDADES	54.231,03	54.231,03

### 9. Cuentas y Documentos por Pagar y Otras Cuentas por Pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2017	2016
	(US Dólares)	
Cuentas y Documentos por Pagar:		
Proveedores Relacionados y No Relacionados (Locales)	0,00	7.142,93
Otras cuentas y documentos por pagar:	33.636,67	28.548,02
Impuestos y Obligaciones por Pagar	9.339,85	0,00
Participación de trabajadores	0,00	765,12
	42.976,52	36.456,07

Las cuentas por pagar a proveedores locales representan facturas por compras de suministros de limpieza y de oficina pagaderas con plazos de 30 días, y no devengan interés.

### 10. Préstamos

Al 31 de diciembre los préstamos consistían de lo siguiente:

	2017	2016
	(US Dólares)	
No garantizados - al costo amortizado:		
Accionistas	33.636,67	28.132,80
Garantizados - al costo amortizado:		
Préstamos bancarios	795.431,83	812.513,14
Clasificación:		
Corriente	623.647,15	840.645,94
No corriente	205.421,35	0,00
	829.068,50	840.645,94

Se restructuró el saldo del préstamo. Un 70% se cancelará con la venta de activos mantenidos para la venta y el saldo a largo plazo.

# INMOBILIARIA ROGRA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### 11. Impuestos

#### 11.1. Activos y Pasivos del Año Corriente

Los activos y pasivos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Activos por impuesto corriente:		
Crédito tributario a favor de la empresa (I.R.)	11.206,20	11.206,20
Crédito tributario a favor de la empresa (IVA)	4.394,18	4.394,18
	<u>15.600,38</u>	<u>15.600,38</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto al valor agregado y Retenciones en la Fuente por pagar	0,00	93,50
Impuesto a la renta del ejercicio por pagar	-	-
	<u>0,00</u>	<u>93,50</u>

Los créditos tributarios de Impuesto a la Renta representan a los anticipos y retenciones en las fuentes del 2017, ya compensado en su totalidad con los resultados del ejercicio económico del mismo año.

#### 11.2. Impuestos a la Renta Reconocido en los Resultados

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

	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad (pérdida) según estados financieros, antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	0,00	5.100,78
Participación trabajadores	0,00	(765,12)
Utilidad (pérdida) según estados financieros, neta de participación de trabajadores	0,00	4.335,66
(+)Gastos no deducibles	-	-
(-)Amortización de pérdidas tributarias de años anteriores	-	-
Incrementos por trabajadores discapacitados	-	-
Utilidad (pérdida) gravable	<u>0,00</u>	<u>4.335,66</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>0,00</u>	<u>1.083,92</u>

La provisión para el impuesto a la renta corriente para el ejercicio fiscal 2017, está constituida a la tasa del 25%.

De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía, dentro de los tres años siguientes a partir de la fecha de presentación de la declaración y en seis años, desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, cuando los tributos no se hubieren declarado en todo o en parte

# INMOBILIARIA ROGRA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### 12. Instrumentos Financieros

#### 12.1. Gestión de Riesgos Financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencias General y Financiera Administrativa, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

##### 12.1.1. Riesgo en las Tasas de Interés

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene préstamos a tasas de interés tanto fijas como variables. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

##### 12.1.2. Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes con un adecuado historial de crédito, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

##### 12.1.3. Riesgo de Liquidez

Las Gerencias General y Financiera Administrativa son las que tienen la responsabilidad final por la gestión de liquidez, las mismas que han establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

##### 12.1.4. Riesgo de Capital

La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deudas y patrimonio.

La estructura de capital de la Compañía consiste en la deuda neta de saldos de efectivo y bancos y patrimonio (capital social, reservas y utilidades retenidas).

La Compañía no está sujeta a ningún requerimiento de capital expuesto externamente.

La Gerencia de Administración y Finanzas revisa la estructura de capital sobre una base semestral. Como parte de la revisión, la Gerencia considera el costo del capital y los riesgos asociados. El producto del endeudamiento es por deudas con sus accionistas y compañías relacionadas.

# INMOBILIARIA ROGRA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### 13. Patrimonio

#### 13.1. Capital Social

Al 31 de diciembre del 2017, el capital social consiste de 250.000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1,00 (UN DÓLAR AMERICANO), pagadas en su totalidad, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

#### 13.2. Reserva Legal y Facultativa

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por lo menos el 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas.

### 14. Ingresos

Los ingresos por actividades ordinarias fueron como sigue:

	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos provenientes de la ventas de bienes	0,00	42.254,76
Ingresos provenientes de la prestación de servicios	0,00	137.744,88
Otros Ingresos	131.417,90	0,00
	<u>131.417,90</u>	<u>179.999,64</u>

### 15. Costos y Gastos por su Naturaleza

Los costos y gastos reportados en los estados de resultados fueron como sigue:

	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Costos de ventas	(24.758,17)	(51.768,56)
Gastos de ventas y de administración	(26.460,69)	(36.438,93)
Costos financieros	(80.199,04)	(86.691,37)
	<u>(131.417,90)</u>	<u>(174.898,86)</u>

Un detalle de los costos y gastos de ventas, y administración por su naturaleza fueron como sigue:

	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Honorarios	0,00	1.600,00
Publicidad	0,00	790,00
Mantenimiento y Reparaciones	7.687,19	12.298,01
Combustibles	2.247,72	5.560,65
Suministros y Materiales	3.071,88	13.657,58
Depreciaciones de propiedades, planta y equipos	0,00	20.244,96
Depreciaciones de activos biológicos	0,00	996,08
Servicios básicos	2.071,65	4.688,85
Seguros y reaseguros	2.805,46	0,00
Otros	6.874,27	2.402,92
	<u>24.758,17</u>	<u>62.239,05</u>

# INMOBILIARIA ROGRA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### 15. Costos y Gastos por su Naturaleza (continuación)

Los detalles de gastos por beneficio a los empleados, fueron como sigue:

	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Sueldos y salarios	18.737,16	18.700,73
Beneficios sociales	3.886,15	3.879,87
Aportes al IESS	3.837,38	3.387,84
	<u>26.460,69</u>	<u>25.968,44</u>

### 16. Hechos Ocurredos Después del Período Sobre el que se Informa

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 20 del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros o que requiera revelación.

### 17. Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido emitidos el 20 de abril del 2018 con la autorización de la Gerencia de la Compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

---