

**INDUSTRIAS Y PREDIOS  
ROCAFUERTE CIA. LTDA.**

Informe de los Auditores  
Independientes por el Año Terminado  
el 31 de Diciembre del 2017

**INDUSTRIAS Y PREDIOS ROCAFUERTE CÍA. LTDA.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

---

<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Página</u></b>
Informe de los auditores independientes	1 - 3
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7 - 8
Notas a los estados financieros	9 - 18

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
PYMES	Pequeñas y medianas entidades
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
IASB	International Accounting Standards Board
IESBA	International Ethics Standards Board Accountants
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
IVA	Impuesto al valor agregado
IR	Impuesto a la renta
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. dólares

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los señores Socios de  
Industrias y Predios Rocafuerte Cía. Ltda.:

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Industrias y Predios Rocafuerte Cía. Ltda. 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 el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Industrias y Predios Rocafuerte Cía. Ltda. al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

### **Fundamentos de la Opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de Industrias y Predios Rocafuerte Cía. Ltda. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### **Otros Asuntos**

Los estados financieros de Industrias y Predios Rocafuerte Cía. Ltda. por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, no fueron auditados en razón que no requerían auditoría externa.

La opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2017, se emite por separado.

## **Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía por los Estados Financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), 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.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración y los Encargados del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

## **Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada de auditoría relacionada con la información financiera de la compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la compañía, así como únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



"GAREF" CONSULTING CIA. LTDA.  
Guayaquil, Enero 25, 2019  
SCVS-RNAE-954



Efrén Garzón C.  
Socio  
Licencia No. 30.840

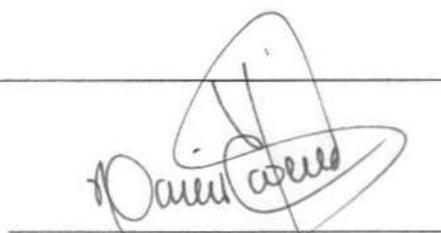
**INDUSTRIAS Y PREDIOS ROCAFUERTE CÍA. LTDA.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Banco		1,723	876
Cuentas por cobrar	4	52,822	42,168
Impuestos corrientes	7	62	157
Total activos corrientes		<u>54,607</u>	<u>43,201</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades, neto	5	656,192	675,032
TOTAL		<u>710,799</u>	<u>718,233</u>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamo	6	14,202	13,231
Impuestos corrientes	7	5,572	4,539
Obligaciones acumuladas		5,389	4,842
Total pasivos corrientes		<u>25,163</u>	<u>22,612</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos	6	27,685	49,922
Obligación por beneficios definidos		2,265	2,265
Total pasivos no corrientes		<u>29,950</u>	<u>52,187</u>
TOTAL		<u>55,113</u>	<u>74,799</u>
PATRIMONIO:	9		
Capital social		400	400
Reservas		5,151	5,151
Resultados acumulados		650,135	637,883
Total patrimonio		<u>655,686</u>	<u>643,434</u>
TOTAL		<u>710,799</u>	<u>718,233</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Martha Saltos Vargas  
Gerente General

  
C.P.A. Carlos Cadena  
Contador General

**INDUSTRIAS Y PREDIOS ROCAFUERTE CÍA. LTDA.**

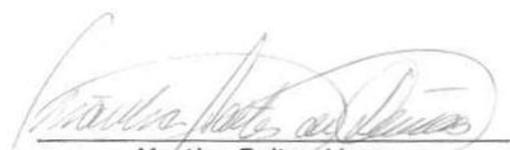
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

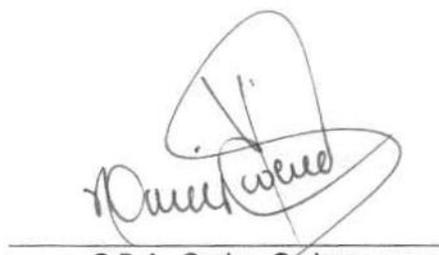
---

	<u>Notas</u>	<u>2017</u> (en U.S. dólares)	<u>2016</u>
INGRESOS OPERACIONALES		112,970	113,302
GASTOS OPERACIONALES	10	(93,271)	(90,409)
GASTOS FINANCIEROS		<u>          </u>	<u>(7,641)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		19,699	15,252
Impuesto a la renta	7	(7,447)	(6,718)
UTILIDAD DEL AÑO		<u>12,252</u>	<u>8,534</u>

Ver notas a los estados financieros

---

  
Martha Saltos Vargas  
Gerente General

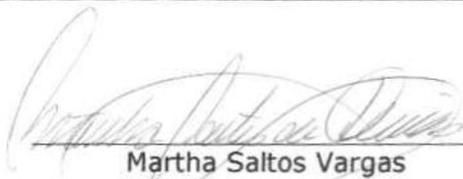
  
C.P.A. Carlos Cadena  
Contador General

**INDUSTRIAS Y PREDIOS ROCAFUERTE CÍA. LTDA.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

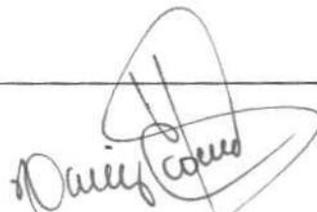
	<u>Capital Social</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
		... (en U.S. dólares) ...		
DICIEMBRE 31, 2016	400	5,151	637,883	643,434
Utilidad del año	—	—	<u>12,252</u>	<u>12,252</u>
DICIEMBRE 31, 2017	<u>400</u>	<u>5,151</u>	<u>650,135</u>	<u>655,686</u>

Ver notas a los estados financieros



---

Martha Saltos Vargas  
Gerente General



---

C.P.A. Carlos Cadena  
Contador General

**INDUSTRIAS Y PREDIOS ROCAFUERTE CÍA. LTDA.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

---

**2017**  
**(en U.S. dólares)**

FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Recibido de clientes	102,316
Pagado a proveedores, empleados y otros	(73,789)
Impuestos pagados	<u>(6,414)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>22,113</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Pago de préstamos	(21,266)
BANCO:	
Incremento neto durante el año	847
Saldos al comienzo del año	<u>876</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	<u>1,723</u>

(Continúa...)

**INDUSTRIAS Y PREDIOS ROCAFUERTE CÍA. LTDA.**

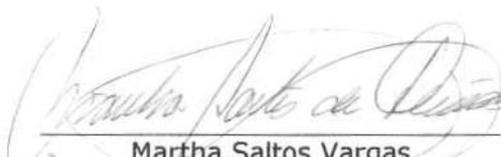
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

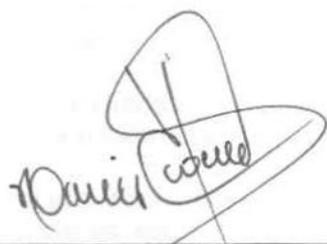
**2017**  
**(en U.S. dólares)**

**CONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO NETO  
PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

Utilidad del año	12,252
Ajustes para conciliar el resultado neto con el efectivo neto proveniente de actividades de operación	
Depreciación de propiedades	<u>18,840</u>
Total ajustes	<u>31,092</u>
Cambios en activos y pasivos:	
Cuentas por cobrar	(10,654)
Impuestos	1,128
Cuentas por pagar	<u>547</u>
Total cambios en activos y pasivos	<u>(8,979)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>22,113</u>

Ver notas a los estados financieros

  
\_\_\_\_\_  
Martha Saltos Vargas  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
C.P.A. Carlos Cadena  
Contador General

## **INDUSTRIAS Y PREDIOS ROCAFUERTE CÍA. LTDA.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

La Compañía fue constituida en la República del Ecuador el 21 de octubre de 1971. La actividad principal de la compañía es el arrendamiento de un bien inmueble.

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

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1 Declaración de cumplimiento.** - Los estados financieros, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para PYMES, emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

**2.2 Moneda Funcional.** - La moneda funcional de la compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), la cual es la moneda de circulación en la República del Ecuador.

**2.3 Bases de preparación.** - Los estados financieros, han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto las obligaciones post-empleo que son valorizadas con base a métodos actuariales, a partir de los registros contables mantenidos por la Compañía.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

**Nivel 1:** Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

**Nivel 2:** Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

**Nivel 3:** Insumos son datos no observables para el activo o pasivo. Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

**2.4 Activos financieros.** - Los activos financieros se clasifican en inversiones mantenidas hasta el vencimiento y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

**2.4.1 Banco.** - Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos en un banco local, que no genera intereses.

**2.4.2 Cuentas por cobrar.** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo, las cuales son registradas a su valor razonable y 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.

Las cuentas por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de la antigüedad de los saldos y un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

**2.4.3 Baja en cuenta de los activos financieros.** - La compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

## **2.5 Propiedades**

**2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento.** - Se miden inicialmente al costo de adquisición.

El costo de propiedades, comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

**2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.** - Para aquellos activos valuados bajo el modelo del costo, después del reconocimiento inicial, son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos, se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunos rubros de propiedades de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, los rubros objetos de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permita depreciarlos en un período promedio entre la actual hasta la siguiente reparación.

**2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles.** - El costo de propiedades, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presenta la principal partida de propiedades y la vida útil usada en el cálculo de la depreciación:

<u>Clase de activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificio	20

**2.5.4 Retiro o venta de propiedades.** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades, es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados del año.

**2.6 Pasivos financieros.** - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

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

**2.6.1 Préstamos.** - Representan pasivos financieros con entidades financieras y terceros, que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos; subsecuentemente se los mide y registran en su totalidad al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Estos préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera, y que se clasifica como pasivo no corriente.

**2.6.2 Cuentas por pagar.** - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Estos pasivos financieros son registrados a su valor razonable.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

**2.6.3 Baja en cuenta de los pasivos.** - Se da únicamente cuando si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones, ya sea por préstamos y/o cuentas por pagar.

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

**2.7.1 Impuesto 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 imposables 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 por el Organismo de Control Tributario - SRI, al final de cada período.

**2.7.2 Impuestos corrientes y diferidos.** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son registrados en los resultados del año, 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.

**2.8 Reconocimiento de ingresos.** - Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo; el importe de los ingresos, 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.

**2.8.1 Prestación de servicios.** - Los ingresos corresponden el valor -razonable de lo cobrado o por cobrar servicio de alquiler de bienes inmuebles. Los ingresos se muestran neto de rebajas y descuentos otorgados. Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la compañía hace entrega del servicio al comprador.

**2.9 Gastos.** - Se registran al costo histórico, y son reconocidos a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se reconocen.

**2.10 Compensación de saldos y transacciones.** - Como norma general, en los estados financieros de la Compañía, no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo 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 y 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 resultados.

**2.11 Estimaciones contables.** - La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con las NIIF para 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 período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

### 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, 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 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 Deterioro de activos.** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

**3.2 Estimación de vidas útiles de propiedades.** - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.5.3.

**3.3 Valuación de los instrumentos financieros.** - Como se describe en la Nota 8, la Compañía utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos financieros y pasivos financieros que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado. La Compañía utilizó dichas técnicas de valuación para acciones no cotizadas (al valor razonable con cambio en otro resultado integral) y algunos otros activos y pasivos financieros.

La Nota 8 incluye información detallada sobre la naturaleza de las presunciones para efectos de estas técnicas de valuación, así como un análisis de sensibilidad detallada para dichas presunciones.

#### 4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2017, representa créditos otorgados a clientes por alquileres de departamentos del edificio que no generan intereses y tienen vencimiento promedio de 60 días.

#### 5. PROPIEDADES

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo	758,294	758,294
Depreciación acumulada	<u>(102,102)</u>	<u>(83,262)</u>
Total	<u>656,192</u>	<u>675,032</u>
<b><u>Clasificación:</u></b>		
Terrenos	130,288	130,288
Edificio	<u>525,904</u>	<u>544,744</u>
Total	<u>656,192</u>	<u>675,032</u>

#### 6. PRÉSTAMO

Al 31 de diciembre de 2017, préstamo representa una obligación con una institución financiera local con vencimiento hasta octubre del 2020 y una tasa de interés anual del 11.07%

#### 7. IMPUESTOS

**7.1 Impuestos corrientes.** - Un resumen es como sigue:

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Activo por impuesto corriente</u>		
Crédito tributario del IVA	<u>62</u>	<u>157</u>
<u>Pasivo por impuesto corriente</u>		
Impuesto a la renta por pagar	<u>5,572</u>	<u>4,539</u>

- 7.2 Conciliación tributaria – contable del impuesto a la renta corriente.** – Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros de la compañía y el gasto por el impuesto a la renta corrientes, es como sigue:

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de Impuesto a la renta	19,699	15,252
<i>Partidas conciliatorias:</i>		
Gastos no deducibles	<u>14,152</u>	<u>15,285</u>
Utilidad gravable	<u>33,851</u>	<u>30,537</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>7,447</u>	<u>6,718</u>

- (1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

- 7.3 Movimiento de impuesto a la renta por pagar.** – Los movimientos de la provisión para el impuesto a la renta fueron como sigue:

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldo inicial	4,539	5,205
Provisión	7,447	6,718
Impuestos pagados	<u>(6,414)</u>	<u>(7,384)</u>
Saldo final	<u>5,572</u>	<u>4,539</u>

**7.4 Aspectos tributarios:**

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).
- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3

puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico

- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales y los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US\$1,000 (anteriormente US\$5,000) que no haya pasado por el sistema de bancarización.
- La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

## 8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**8.1 Gestión de riesgos financieros.** – En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, Industrias y Predios Rocafuerte Cía. Ltda., está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia, que permiten identificar los referidos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar estas medidas y controlar su efectividad.

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

**8.1.1 Riesgo de liquidez.** – La Administración de la Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. Los socios han establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Administración 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 manteniendo reservas y facilidades financieras, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

**8.1.2 Riesgo de crédito.** – Se refiere al riesgo 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, y obteniendo garantías con el propósito

de mitigar el riesgo de posibles pérdidas financieras ocasionadas por incumplimientos. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar.

**8.1.3 Riesgo de capital.** – La Compañía, gestiona su capital para asegurar que estará en la capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento de sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

**8.2 Categorías de instrumentos financieros.** – El detalle de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado por la Compañía son como sigue:

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Activos financieros</u>		
Bancos	1,723	876
Cuentas por cobrar	<u>52,822</u>	<u>42,168</u>
Total	<u>54,545</u>	<u>43,044</u>
<u>Pasivo financiero</u>		
Préstamo	<u>41,887</u>	<u>63,153</u>

**8.3 Valor razonable de los instrumentos financieros.** – La Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

**8.4 Técnicas de valuación y presunciones aplicadas para propósitos de medir el valor razonable de instrumentos financieros.** – El valor razonable de los activos y pasivos financieros se determinan con referencia a los precios cotizados en los referidos mercados vigentes a la fecha de reporte, cuando los precios actuales de oferta no están disponibles, el precio de la transacción más reciente provee evidencia del valor razonable actual siempre y cuando no haya existido un cambio significativo en las circunstancias económicas desde la fecha de la transacción.

Si las condiciones han cambiado desde la fecha de la transacción (por ejemplo un cambio en la tasa de interés libre de riesgo, la calificación de riesgo del emisor, la legislación tributaria, etc.), el valor razonable refleja el cambio en las condiciones de referencia en función de los precios o tasas actuales para instrumentos similares.

## 9. PATRIMONIO

**9.1 Capital social.** - Al 31 de diciembre de 2017, el capital suscrito y pagado representa 400 acciones de valor nominal unitario de US\$1. Un detalle de la estructura del capital social de la compañía es como se describe a continuación:

	<u>Acciones</u>	<u>US\$</u>	<u>%</u>
Erika Natasha Dueñas Saltos	100	100	25
Darío Marcos Dueñas Saltos	100	100	25
Martha Karina Dueñas Saltos	100	100	25
Martha Renee Dueñas Saltos	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>25</u>
Total	<u>400</u>	<u>400</u>	<u>100</u>

## 10. GASTOS OPERACIONALES

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Sueldos y beneficios sociales	22,491	13,851
Depreciación	18,840	18,887
Impuestos		1,438
Otros	<u>51,940</u>	<u>56,233</u>
Total	<u>93,271</u>	<u>90,409</u>

## 11. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha del informe de los auditores independientes (Enero 25 del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

## 12. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, han sido aprobados por la Administración de la Compañía, y serán presentados a los Socios para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos serán aprobados por la Junta de Socios sin modificaciones.

**INDUSTRIAS Y PREDIOS ROCAFUERTE CÍA. LTDA.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

---

<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Página</u></b>
Informe de los auditores independientes	1 - 3
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7 - 8
Notas a los estados financieros	9 - 18

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
PYMES	Pequeñas y medianas entidades
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
IASB	International Accounting Standards Board
IESBA	International Ethics Standards Board Accountants
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
IVA	Impuesto al valor agregado
IR	Impuesto a la renta
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. dólares

---