

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de:

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Hemos auditado el estado de situación financiera que se adjunta de INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA, al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 y los correspondientes estado de resultado del periodo y del otro resultado integral del periodo, estados de cambios en el patrimonio de los accionistas y estados de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros:

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error, seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor:

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría incluye el examen sobre una base de pruebas selectivas, para obtener evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones incluidas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría incluye también la evaluación de las Normas Internacionales de Información Financiera, lo apropiado de las políticas contables utilizadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión de auditoría.

Opinión:

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA, al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, vigentes descritos en la nota 2 de los estados financieros.

Ecuador - Guayaquil, May 10 del 2013

Eddie Vizthay Diaz
RNC No. 1903

ACTIVO

31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
ACTIVO CORRIENTE:	
Efectivo y equivalentes de efectivo (notas 2 y 4)	666,607.89
Cuentas por cobrar:	
Clientes (notas 2 y 5)	12,614.03
Otras cuentas por cobrar (nota 6)	48,530.74
Cuentas relacionadas (nota 7)	84.64
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	61,229.41
Pagos anticipados (notas 2 y 8)	6,097.34
Activos por impuestos corrientes (nota 9)	130,081.65
Otros activos corrientes	782.16
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	884,798.45
Cuentas relacionadas a largo plazo (nota 7)	143,435.88
Otras cuentas por cobrar a largo plazo (nota 10)	594,680.29
Propiedades, plantas y equipos, neto (notas 2 y 11)	10,237,708.92
Inversiones en asociadas (notas 2 y 12)	26,633.00
Otros activos financieros (notas 2 y 13)	1,320,005.00
Otros activos	3,914.45
TOTAL ACTIVO	13,211,175.99
	10,506,099.43

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
Representante Legal

Eddie Vizthay Diaz

Contador

Richard Roca

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011
(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO	
PASIVO CORRIENTE:	
31 DICIEMBRE	2012
31 DICIEMBRE	2011
Porción corriente de la deuda a largo plazo (nota 14)	2,127,510.70
Cuentas por pagar (nota 15)	493,536.24
Cuentas relacionadas (nota 7)	24,209.67
Pasivos por impuestos corrientes (nota 16)	27,924.69
TOTAL PASIVO CORRIENTE	2,673,181.30
Cuentas relacionadas a largo plazo (nota 7)	-
Deuda a largo plazo (nota 14)	421,124.65
Otras cuentas por pagar a largo plazo (nota 17)	601,567.20
Pasivos diferidos (nota 18)	79,377.03
TOTAL PASIVO	3,775,250.18
13,211,175.99	10,506,099.43
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	-
PASIVO CONTINGENTE (nota 20)	-
TOTAL PATRIMONIO	9,435,925.81
Resultados años anteriores NIIF	7,121,774.35
Resultados del ejercicio	226,040.80
Resultados acumulados	558,929.37
Reserva de capital	1,099,868.63
Reserva facultativa	14,953.06
Reserva legal	5,591.94
Aportes para futuras capitalizaciones	406,527.66
Capital social (nota 19)	2,240.00
2,240.00	406,527.66
Ver notas a los estados financieros	9,209,885.01
Representante Legal	Contador

2

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Estado de Resultado del Periodo y del Otro Resultado Integral del Periodo
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011
(Expresado en U.S. dólares)

Ingresos de actividades ordinarias	
31 DICIEMBRE	2012
31 DICIEMBRE	2011
Otros ingresos	464,907.11
616,614.09	79,364.84
Gastos de administración	1,083,462.75
732,241.37	70,373.75
Gastos financieros	9,730.40
390,133.33	1,163,566.90
Otros egresos	287,523.04
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LAS GANANCIAS	-426,395.77
Impuestos a las ganancias:	-61,482.24
Impuesto a la renta mínimo causado (notas 2, 16 y 20)	-61,482.24
Impuestos diferidos	-
Impuestos a las ganancias, neto	-20,484.32
RESULTADO DEL EJERCICIO	226,040.80
-446,880.09	-446,880.09
Ver notas a los estados financieros	Representante Legal
Contador	

3

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011
(Expresado en U.S. dólares)

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
CAPITAL SOCIAL		
Saldo inicial	2,240.00	2,240.00
Saldo final	2,240.00	2,240.00
APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES		
Saldo inicial	406,527.66	406,528.00
Otros ajustes	-0.34	-
Saldo final	406,527.66	406,527.66
RESERVA LEGAL		
Saldo inicial	5,591.94	5,592.00
Otros ajustes	-	-0.06
Saldo final	5,591.94	5,591.94
RESERVA FACULTATIVA		
Saldo inicial	14,953.06	14,953.00
Otros ajustes	-	0.06
Saldo final	14,953.06	14,953.06
RESERVA DE CAPITAL		
Saldo inicial	1,099,868.63	1,099,868.00
Otros ajustes	0.63	-
Saldo final	1,099,868.63	1,099,868.63
RESULTADOS ACUMULADOS		
Saldo inicial	1,005,809.46	896,601.00
Transferencia de resultado del ejercicio	-446,880.09	109,209.00
Transferencia a resultado años anteriores NIIF	-	-
Otros ajustes	-0.54	-
Saldo final	558,929.37	1,005,809.46
RESULTADO DEL EJERCICIO		
Saldo inicial	-446,880.09	109,209.00
Transferencia a resultados acumulados	446,880.09	-109,209.00
Resultado antes de impuesto a las ganancias	287,523.04	-426,395.77
Impuesto a la renta mínimo causado	-61,482.24	-20,484.32
Saldo final	226,040.80	-446,880.09
RESULTADO AÑOS ANTERIORES NIIF		
Saldo inicial	7,121,774.35	5,370,467.00
Ajustes NIIF pasivos por impuestos diferidos	-	1,751,307.00
Otros ajustes	0.35	-
Saldo final	7,121,774.35	7,121,774.35
TOTAL	9,435,925.81	9,209,885.01

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
Representante Legal

Gerente General

4

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Estado de Flujos de Efectivo
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011
(Expresado en U.S. dólares)

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Efectivo recibido de clientes y otros	2,200,733.91	1,319,328.38
Efectivo pagado a proveedores y otros	-1,042,047.72	-1,002,533.82
Efectivo generado en las operaciones	1,158,686.19	316,794.56
Intereses pagados	-70,373.75	-
Impuestos pagados	-48,179.00	-14,479.77
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACION	1,040,133.44	302,314.79
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION		
Aumento en propiedades, plantas y equipos, neto	-4,958,530.07	-286,948.75
Transferencia y bajas propiedades, plantas y equipos, neto	2,342,151.13	-
Aumento en inversiones en asociadas	-	-26,633.00
Aumento/disminución de otros activos financieros	-330,234.03	16,511.03
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION	-2,946,612.97	-297,070.72
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Aumento en documentos por pagar	2,127,510.70	-
Aumento en deuda a largo plazo	421,124.65	-
EFFECTIVO NETO EN PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	2,548,635.35	-
Aumento neto del efectivo y sus equivalentes	642,155.82	5,244.07
Efectivo y sus equivalentes al principio del periodo	44,452.07	39,208.00
Efectivo y sus equivalentes al final del periodo (notas 2 y 4)	686,607.89	44,452.07

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
Representante Legal

Gerente General

5

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros

OPERACIONES

La compañía está constituida e inscrita en el Registro Mercantil el 22 de Septiembre de 1954, de acuerdo con las leyes de la República y tiene por objeto social dedicarse a la compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento y administración de bienes raíces urbanos, rurales, por cuenta propia y terceros.

Mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigesimo Quinto del cantón de Guayaquil con fecha 15 de Marzo del 2004, prorrogó su plazo de duración a cien años, siendo aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 04-G-DIC-0003608 el 28 de Junio del 2004.

POLITICAS CONTABLES

a. Base de preparación y presentación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados y presentados en base a Normas Internacionales de Información Financiera, que fueron adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución No. 06 C.I.CI-004 y publicada en el Registro Oficial 348 del 3 de Septiembre del 2006. En el suplemento del Registro Oficial No. 378 del 10 de Julio del 2006, mediante resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08-G.DSC del 20 de Noviembre del 2008, se estableció el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Para la entidad, de acuerdo con el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, los primeros estados financieros bajo NIIF son en el año 2011 y el periodo de transición fue el año 2010.

La preparación de los estados financieros requiere la realización por parte de la Administración de la entidad de estimaciones contables y consideración de determinados elementos de juicio, que inciden en la medición de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados. Estos se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros, que se han considerado razonables de acuerdo con las circunstancias. Si bien las estimaciones consideradas se han realizado sobre la mejor estimación disponible a la fecha de formulación de los presentes estados financieros, de conformidad con la NIC 8, cualquier modificación en el futuro de dichas estimaciones se aplicará de forma prospectiva a partir de dicho ejercicio, reconociendo el efecto de la estimación realizada en el estado de resultado del ejercicio.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado mejoras a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la entidad no ha adoptado con anticipación.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Conciliación de la Utilidad Neta antes de Impuestos

Con el Efectivo Neto Proveniente de Actividades Operativas

Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

(Expresado en U.S. dólares)

31 DICIEMBRE 2012

287,523.04

174,564.96

4,191.80

466,279.80

623,349.45

-11,732.91

-54,275.20

4,692.72

697,136.10

-74,660.29

215,169.19

24,209.67

-120,000.00

-210,179.29

7,897.60

-13,254.57

316,794.56

-14,479.77

-48,179.00

1,040,133.44

302,314.79

RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LAS GANANCIAS

Ajustes por:

Depreciación de propiedades, plantas y equipos

Amortización de seguros

Efectivo proveniente (usado) de actividades operativas antes

cambio en el capital de trabajo

Aumento en activos por impuestos corrientes

Disminución en otros activos

Disminución en cuentas relacionadas por cobrar largo plazo

Aumento en otras cuentas por cobrar largo plazo

Aumento en cuentas por pagar

Aumento en cuentas relacionadas por pagar

Disminución en cuentas relacionadas por pagar largo plazo

Disminución en cuentas por pagar largo plazo

Aumento /disminución en pasivos diferidos

Efectivo neto proveniente de actividades operativas

Impuestos pagados

EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
Representante Legal

Contratista

Estas normas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

APLICACIÓN OBLIGATORIA
PARA EJERCICIO
INICIADOS A PARTIR DE:

No. NORMA	NORMA
NIC 12	Modificación. Excepción de aplicar la SIC 21 para inversiones inmobiliarias a valor razonable
NIC 1	Modificación. Requerimiento de agrupar las partidas presentadas en el otro resultado integral solo si son potencialmente reclasificables al resultado del ejercicio con posterioridad
NIC 19	Modificación. Se elimina el enfoque del corredor y calculan los costos financieros sobre una base neta
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de instrumentos financieros
NIIF 10	Mejora. Estados financieros consolidados
NIIF 11	Mejora. Acuerdos conjuntos
NIIF 12	Mejora. Revelaciones por acuerdo conjuntos
NIIF 13	Mejora. Mediciones a valor razonable
NIC 27	Revisión. Disposiciones sobre los estados financieros separados
NIC 28	Revisión. Incluye requerimientos sobre consolidación de negocios conjuntos y asociadas

La entidad estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

b. Hipótesis de negocio en marcha

Los estados financieros se han preparado bajo la hipótesis que la entidad continuará operando.

c. Registro contable y moneda de presentación

Los registros contables de la entidad se llevan en idioma español y expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

d. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos; los sobregiros bancarios se presentan como pasivos corrientes.

e. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales se registran a su valor nominal. La compañía disminuye el riesgo de recuperabilidad con hipotecas de los bienes vendidos.

f. Pagos anticipados

Se registran al costo histórico y se amortiza hasta el periodo de vigencia del bien o servicio.

g. Propiedad, plantas y equipos, neto

La compañía utilizó el valor razonable (avalo) en las existencias, en la fecha de transición a las NIIF, como su costo atribuido en esa fecha. Acorde a lo indicado en la NIIF 1.

Las propiedades, plantas y equipos, se valoran a su costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. La depreciación se realiza en línea recta en función de la vida útil.

La compañía en el periodo de transición no revalorizó las instalaciones, muebles y enseres, maquinarias y equipos de computación; porque no son significativos y el costo de revalorizar sería mayor que el beneficio.

h. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se medirán inicialmente al costo.

El costo inicial de las propiedades de inversión comprende su precio de compra, incluyendo cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar al activo en condiciones de trabajo y uso. Los desembolsos incurridos después de que los activos se hayan puesto en operación, tales como reparaciones y costos de mantenimiento y de reacondicionamiento, se cargan a los resultados del periodo en que se incurran los costos. En el caso en que se demuestre claramente que los desembolsos resultarán en beneficios futuros por el uso del activo, más allá de su estándar de performance original, estos son capitalizados como un costo adicional del activo.

La compañía determinó que el valor razonable de las propiedades de inversión no se puede establecer con fiabilidad de una forma continuada, por lo que la medición posterior se realizará aplicando el modelo del costo de la NIC 16.

El valor residual de las propiedades de inversión es cero. La entidad aplicará la NIC 16 hasta la disposición de las propiedades de inversión.

1. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital o patrimonio en otra empresa. Los instrumentos financieros se compensan cuando la Compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

La NIC 39 establece la clasificación de los instrumentos financieros en las siguientes categorías: i) activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, ii) préstamos y cuentas por cobrar, iii) inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento y iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron las inversiones. La Gerencia determina la clasificación de sus inversiones a la fecha de su reconocimiento inicial y reevalúa esta clasificación a la fecha de cada cierre.

Los instrumentos financieros se reconocen en los estados financieros a su valor razonable, el cual se refiere al monto por el que un activo puede ser intercambiado entre un comprador y vendedor debidamente informado, o pueda ser cancelada una obligación, entre un deudor o un acreedor con suficiente información, bajo los términos de una transacción de libre competencia.

La Compañía mantiene instrumentos financieros en la categoría de cuentas: efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y deuda a largo plazo cuyos valores en libros son sustancialmente similares a sus valores razonables de mercado.

j. Provisiones

Se reconoce una provisión sólo cuando la Compañía tiene una obligación actual (legal o implícita) presente como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se pueda estimar confiablemente el monto de la obligación. Las provisiones se revisan cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera.

k. Contingencias

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en notas a los estados financieros a menos que la posibilidad de que se desembolse un flujo económico sea remota. Un activo contingente no se reconoce en los estados financieros, pero se revela cuando su grado de ocurrencia es probable.

1. Impuesto a las ganancias

El impuesto a las ganancias es la suma del impuesto a la renta causado más el impuesto diferido:

Impuesto a la renta causado

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI estarán sometidas a la tarifa impositiva del 23% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del estado de situación, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros. Los impuestos diferidos se determinan usando la tarifa del impuesto a la renta vigente a la fecha de los estados financieros, y la tarifa que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

De acuerdo con la NIC 12, el efecto sobre los impuestos diferidos por un cambio en la tarifa de impuesto a la renta se registrará en la cuenta de resultados, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente cargadas o abonadas directamente a cuentas de patrimonio neto.

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen en todo caso. Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros o pasivos por impuestos diferidos con los que poder compensar las diferencias temporales.

Se reduce el importe del activo por impuestos diferidos en la medida en que se estime probable que no se dispondrá de suficiente ganancia fiscal futura, y es objeto de reversión si se recupera la expectativa de suficientes ganancias fiscales para poder utilizar los saldos dados de baja.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en el Estado de Situación Financiera como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

m. Ingresos de actividades ordinarias

Ingresos por alquiler de bienes inmuebles

Son reconocidos en base al método de realización al momento de generar la facturación por el canon de arrendamiento.

Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se genera el derecho a recibir el cobro.

n. Estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia efectúe estimados y supuestos que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. Los resultados finales podrán diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a: la depreciación de los bienes de las propiedades, plantas y equipos y propiedades de inversión y el cálculo del impuesto a la renta.

o. Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

Los ingresos por venta de inventario y el costo de ventas relacionado, son reconocidos cuando se ha entregado el bien y se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, y en el caso de los primeros sea probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción, fluyan a la Compañía.

Los ingresos por intereses se reconocen en base al rendimiento efectivo en proporción al tiempo transcurrido. Los demás ingresos y gastos se reconocen cuando se devengan.

3. INDICADORES ECONOMICOS

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2012, fue de 4,16%.

AÑO TERMINADO	PORCENTAJE INFLACIÓN
DICIEMBRE 31	
2008	8,83
2009	3,71
2010	3,33
2011	5,41
2012	4,16

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, el saldo es el siguiente:

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
Caja	U.S.\$ 550.00	550.00
Bancos	686,057.89	43,902.07
TOTAL	U.S.\$ 686,607.89	44,452.07

5. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Un resumen de las cuentas por cobrar - clientes al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
Clientes	U.S.\$ 12,614.03	12,188.89
Menos: Provisión de cuentas incobrables	-	-
TOTAL	U.S.\$ 12,614.03	12,188.89

Las cuentas por cobrar clientes están respaldadas con contratos de arrendamientos que la compañía tiene con sus clientes.

El movimiento de la provisión de cuentas incobrables, al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
Saldo inicial	U.S.\$ -	7,624.00
Menos: Ajustes NIIF	-	7,624.00
TOTAL	U.S.\$ -	-

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
Lagoplatá S. A.	U.S.\$ 16,289.44	28,212.64
Anticipo a proveedores	7,757.94	-
Varios	24,483.36	7,579.89
TOTAL	U.S.\$ 48,530.74	35,792.53

7. CUENTAS RELACIONADAS

Un resumen de las cuentas relacionadas al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

RELACIONADAS	SALDO AL 31/12/2011	DEBITOS		CREDITOS		SALDO AL 31/12/2012
		VENTAS	PRESTAMOS	OTROS	COBROS Y CREDITOS	

CORRIENTE

Inmobiliaria Plaza 500	U.S.\$	140,436.15	-	92,914.03	354.18	233,704.36	-
Agrícola Batán S. A.		-	-	21.75	-	21.75	-
Castelago S. A.		-	-	10.00	-	10.00	-
Nuevo Rancho S. A.		-	-	-	-	-	31.50
Industrias		-	-	31.50	-	-	-
Corintecorp S. A.		-	-	42.00	-	-	42.00
Industrias Asociadas		-	-	-	-	-	11.14
Indusocia S. A.		-	-	11.14	-	-	-
LARGO PLAZO		140,436.15	-	93,030.42	354.18	233,736.11	64.64

LARGO PLAZO		771,739.27	-	1,743.47	643,903.36	129,579.38	-
Castelago S. A.		-	-	-	-	-	-
Fontespal S. A.		68,832.71	-	23.79	55,000.00	13,856.50	-
Agrícola Batán S. A.		-	-	357.01	-	-	-
TOTAL	U.S.\$	840,571.98	-	2,124.27	899,260.37	143,435.88	-

SALDO POR PAGAR

RELACIONADAS	SALDO AL 31/12/2011	DEBITOS	COMPRAS		PRESTAMOS	OTROS	SALDO AL 31/12/2012
			PAGOS Y DEBITOS	CREDITOS			
CORTO PLAZO		-	25,351.31	-	-	-	24,209.67
Inmobiliaria Plaza 500	U.S.\$	-	-	-	-	-	-

RELACIONADAS	SALDO AL 31/12/2011	DEBITOS	COMPRAS		PRESTAMOS	OTROS	SALDO AL 31/12/2012
			PAGOS Y DEBITOS	CREDITOS			
LARGO PLAZO		-	120,000.00	-	-	-	-
Agrícola Zapote S. A.	U.S.\$	-	-	-	-	-	-

8. PAGOS ANTICIPADOS

Las transacciones con partes relacionadas corresponden a préstamos, facturación de gastos administrativos, anticipos y transferencias.
Se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie, realizadas con terceros.

Un resumen de los pagos anticipados al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

Seguros	U.S.\$	15,528.89	-	11,732.66	-
Menos:		-	-	-	-
Amortización de seguros		-9,431.55	-	-7,890.29	-
TOTAL	U.S.\$	6,097.34	-	3,842.37	-

9. **ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
Crédito tributario del IVA	U.S.\$ 9,368.79	34,201.46
Retención en la fuente del IVA	69,094.87	27,518.66
Crédito tributario de años anteriores, 2011	25,407.08	25,407.08
Retenciones en la fuente del ejercicio fiscal (nota 20)	26,210.91	-
TOTAL	U.S.\$ 130,081.65	87,127.20

Las retenciones en la fuente del ejercicio fiscal por un total de U.S.\$ 72,102.31 fueron utilizados en la conciliación tributaria del impuesto a la renta del año 2012 por U.S.\$ 45,891.40, quedando saldo a favor de U.S.\$ 26,210.91

10. **OTRAS CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO**

Un resumen de las otras cuentas por cobrar a largo plazo al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
Lansa Lotización La Ribera S. A.	U.S.\$ 320,000.00	320,000.00
Talum S. A.	274,680.29	200,000.00
TOTAL	U.S.\$ 594,680.29	520,000.00

11. **PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS, NETO**

Los movimientos del costo y depreciación de las propiedades, plantas y equipos por el año terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

CUENTAS	31/12/2011	ADICIONES	TRANSFE- RENCIAS	31/12/2012
SALDOS				SALDOS
Terrenos	U.S.\$ 2,400,638.32	662,248.50	-	3,062,886.82
Edificios	5,581,424.05	16,347.74	-80,000.00	6,963,784.44
Instalaciones	152,856.82	393,658.32	-	546,474.14
Muebles y enseres	13,741.48	-	-	13,741.48
Maquinarias y equipos	167,889.93	90,630.78	-	257,809.71
Equipos de computación	3,357.40	-	-	3,357.40
Otras en curso	48,546.8	2,072,898.08	-2,160,764.37	63,079.89
Menos:				
Depreciación acumulada	506,827.24	174,564.96	-8,630.24	672,778.96
Propiedades, plantas y equipos, neto U.S.\$	7,795,894.94	4,783,965.11	-2,342,613	10,237,708.92

Edificios se deprecian a 40 años, instalaciones, muebles y enseres y maquinarias y equipos se deprecian a 10 años y equipos de computación se deprecian a 3 años, bajo el método de línea recta.

12. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Un resumen de las inversiones en asociadas al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

DETALLE	No. ACCIONES	%	VALOR DE CADA ACCION	DICIEMBRE 2012 U.S.\$	DICIEMBRE 2011 U.S.\$
Importadora Comerwild S. A.	26.633	99.99	1.00	26.633.00	26.633.00

13. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Un resumen de los otros activos financieros al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S. A.	U.S.\$ 866,102.00	639,066.83
Inversancarlos S. A.	453,532.00	350,456.72
Banco Bolivariano C. A.	371.00	247.42
TOTAL	U.S.\$ 1,320,005.00	989,770.97

Las inversiones están respaldadas por títulos de acciones que emiten las compañías.

14. DEUDA A LARGO PLAZO

El detalle de la deuda del período 2012, es el siguiente:

INSTITUCIÓN	OPERACIÓN	FECHA EMISIÓN	FECHA VENCIMIENTO	TASA INTERÉS	VALOR U.S.\$
Banco Pomerica	-	09/11/2012	25/02/2013	9.7394%	300,000.00
	080100160361	14/12/2012	25/03/2013	9.7612%	500,000.00
	080100205721	21/12/2012	25/03/2013	9.7612%	1,000,000.00
					1,800,000.00
Banco Internacional S. A.	277663	24/02/2012	08/02/2015	9.38%	748,635.35
TOTAL					2,548,635.35
Porción corriente de la deuda a largo plazo					2,127,510.70
Deuda a largo plazo					421,124.65

GARANTIAS

Las deudas están garantizadas con hipotecas, lo siguiente:

INSTITUCIÓN	TIPO DE OPERACIÓN	No. GARANTIA	U.S. DOLARES
Banco de Pomerica S. A.	Hipotecas	-	2,757,538.63
Garantía	Hipotecas	-	1,597,601.80
Banco Internacional S. A.	Hipotecas	-	4,355,140.43
Garantía	Hipotecas	-	2,421,296.85
TOTAL			6,776,437.28

15. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, por clasificación principal es como sigue:

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
Proveedores locales	U.S.\$ 479,884.42	197,783.75
Sobregiro bancario	10,504.58	-
Otras cuentas por pagar	3,147.24	80,583.30
TOTAL	U.S.\$ 493,536.24	278,367.05

16. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

	SALDOS 31/12/2011	DEBITOS	CREDITOS	SALDOS 31/12/2012
Impuesto al valor agregado	U.S.\$ 5,588.49	111,860.70	117,232.78	10,960.57
Retenciones en la fuente del IVA	5,266.18	27,896.96	29,001.74	6,370.96
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	3,766.78	65,826.06	72,652.44	10,593.16
Impuesto a la renta mínimo causado (notas 2 y 20)	-	61,482.24	61,482.24	-
TOTAL	U.S.\$ 14,621.45	267,065.96	280,369.20	27,924.69

17. OTRAS CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

El saldo de otras cuentas por pagar a largo plazo al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es el siguiente:

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
Agrícola Batán S. A.	U.S.\$ 601,567.20	811,746.49

La deuda con Agrícola Batán S. A., no tiene fecha de vencimiento y no genera interés.

18. PASIVOS DIFERIDOS

El saldo de los pasivos diferidos al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es el siguiente:

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
Depósitos en garantías por arrendos	U.S.\$ 79,377.03	71,479.43

Los pasivos diferidos corresponden a depósitos entregados por los clientes en forma de garantía por arrendamiento de los departamentos.

19. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la entidad, está conformado de la siguiente manera:

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

ACCIONISTAS	No. ACCIONES	%	VALOR DE		CADA ACCION	VALOR	
			2012	2011		2012	2011
Capital Management Holding Corporation	2 239	99.95	2 239.00	2 239.00	1.00	2 240.00	2 240.00
Inmobiliaria Plaza 500 S.A.	1	0.05	1.00	1.00	1.00	2.40	2.40
TOTAL	2 240	100.00	2 240.00	2 240.00		2 240.00	2 240.00

El accionista Capital Management Holding Corporation es de nacionalidad panameña y la accionista Inmobiliaria Plaza 500 S.A., es de nacionalidad ecuatoriana.

Según Resolución No. SC.SG.DRS.G.09.02 del 7 de Septiembre del 2009, y publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 37 del 30 de Septiembre del 2009, fue expedido el "Instrutivo sobre la información y documentos que deben remitir las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías que cuentan con sociedades extranjeras en calidad de Socios o Accionistas" reformada mediante resolución No. SC.SG.DRS.G.09.03 publicada en el Registro Oficial No. 66 el 13 de Noviembre del 2009.

REGISTRO OFICIAL No. 389 DEL 1 DE NOVIEMBRE DEL 2006

Decreta: Concédase la autorización para que el Superintendente de Compañías pueda señalar como capitales mínimos de las compañías anónimas y de economía mixta, las suma de U.S. \$ 10,000.00 (diez mil dólares de los Estados Unidos de América); de las de responsabilidad limitada, la suma de U.S. \$ 5,000.00 (cinco mil dólares de los Estados Unidos de América); y, de las sucursales de compañías extranjeras que están sujetas a su control, la suma de U.S. \$ 30,000.00 (treinta mil dólares de los Estados Unidos de América).

20. PASIVO CONTINGENTE

CONCILIACION DE IMPUESTOS

Resultado antes de impuestos a las ganancias

Menos: Otras rentas exentas

Mas: Gastos no deducibles

Gastos incurridos para generar ingresos exentos

Utilidad gravable

Porcentaje impuesto a la renta

Impuesto a la renta causado

Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal

Impuesto a la renta mínimo causado (nota 15)

(El valor mayor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal

Mas: Saldo del anticipo pendiente de pago

Menos: Retenciones en la fuente del ejercicio fiscal (nota 9)

Credito tributarios de años anteriores

Saldo a favor del contribuyente

U.S.\$

31 DICIEMBRE 2012

31 DICIEMBRE 2011

Los estados financieros de INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA, no han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos fiscales hasta el ejercicio 2012. De acuerdo con las 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 anteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración presentada.

21. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2012, y la fecha del informe de los auditores externos el 10 de Mayo del 2013, no se produjeron eventos que en opinión de la administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

22. PARTICIPACION DE TRABAJADORES

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA, no cuenta con trabajadores en relación de dependencia, no tiene personal tercerizado al 31 de Diciembre del 2012.

23. PROPIEDAD INTELECTUAL

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la entidad, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial, con el que trabajan la entidad son de propiedad exclusiva de la entidad.

24. INFORME TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos de los Impuestos Fiscales, está en el informe de Cumplimiento Tributario, que se emite de forma independiente a este informe.