

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Estados Financieros

Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

Dictamen de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultado del Periodo y del Otro Resultado Integral del Período

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

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 2013 y 2012 y los correspondientes estados de resultado del período y del otro resultado integral del período, estados de cambios en el patrimonio de los accionistas y estados de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, 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.

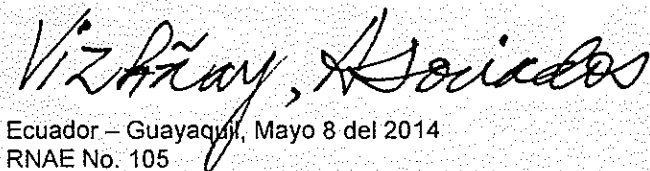
Responsabilidad del auditor:

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.

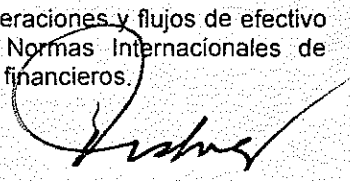
Una auditoría incluye el examen sobre una base de pruebas selectivas, para obtener evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones incluidas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación 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 2013 y 2012, 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, Mayo 8 del 2014
RNAE No. 105



Eddie Vizhñay Díaz
RNC No. 1903

Guayaquil

Dirección: Ciudadela Kennedy Vieja, calle 2da oeste No. 122 y calle F
PBX: (593 - 4) 2396346
P.O.Box: 09 - 01 - 7016
E - mail: info@vizhnay.com

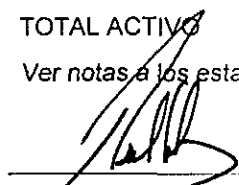
INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

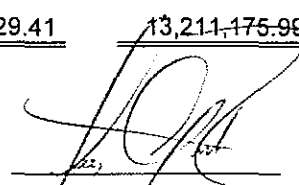
Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012
(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO

	31 DICIEMBRE 2013	31 DICIEMBRE 2012
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (notas 2 y 4)	35,539.26	686,607.89
Cuentas por cobrar:		
Clientes (notas 2 y 5)	27,300.42	12,614.03
Otras cuentas por cobrar (nota 6)	-	48,530.74
Cuentas por cobrar relacionadas (nota 7)	1,254,941.32	84.64
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	1,282,241.74	61,229.41
Pagos anticipados (notas 2 y 8)	4,760.04	6,097.34
Activos por impuestos corrientes (nota 9)	154,544.81	130,081.65
Otros activos corrientes	-	782.16
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1,477,085.85	884,798.45
 Otras cuentas por cobrar a largo plazo (nota 10)	 -	 594,680.29
Cuentas por cobrar relacionadas a largo plazo (nota 7)	-	143,435.88
Propiedades, plantas y equipos, neto (notas 2 y 11)	10,773,291.11	10,237,708.92
Inversiones en asociadas (notas 2 y 12)	26,633.00	26,633.00
Otros activos financieros (notas 2 y 13)	1,320,005.00	1,320,005.00
Otros activos	3,914.45	3,914.45
TOTAL ACTIVO	13,600,929.41	13,211,175.99

Ver notas a los estados financieros


Gerente General
Representante Legal


Contador

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012
(Expresado en U.S. dólares)

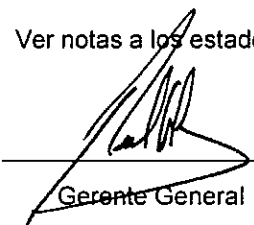
PASIVO

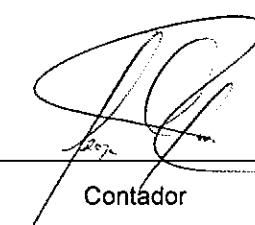
	31 DICIEMBRE 2013	31 DICIEMBRE 2012
PASIVO CORRIENTE:		
Porción corriente de la deuda a largo plazo (nota 14)	820,696.38	2,127,510.70
Cuentas por pagar (nota 15)	94,503.98	493,536.24
Cuentas por pagar relacionadas (nota 7)	1,225,868.63	24,209.67
Pasivos por impuestos corrientes (nota 16)	3,002.28	27,924.69
TOTAL PASIVO CORRIENTE	2,144,071.27	2,673,181.30
Deuda a largo plazo (nota 14)	1,889,777.83	421,124.65
Otras cuentas por pagar a largo plazo (nota 17)	-	601,567.20
Pasivos diferidos (nota 18)	95,880.07	79,377.03
TOTAL PASIVO	4,129,729.17	3,775,250.18

PATRIMONIO

Capital social (nota 19)	2,240.00	2,240.00
Aportes para futuras capitalizaciones	406,527.66	406,527.66
Reserva legal	5,591.94	5,591.94
Reserva facultativa	14,953.06	14,953.06
Reserva de capital	1,099,868.63	1,099,868.63
Resultados acumulados	784,970.17	558,929.37
Resultado del ejercicio	35,274.43	226,040.80
Resultados años anteriores NIIF	7,121,774.35	7,121,774.35
TOTAL PATRIMONIO	9,471,200.24	9,435,925.81
PASIVO CONTINGENTE (nota 20)	-	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	13,600,929.41	13,211,175.99

Ver notas a los estados financieros


 Gerente General
 Representante Legal


 Contador

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

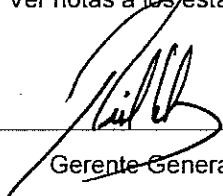
Estado de Resultado del Período y del Otro Resultado Integral del Período

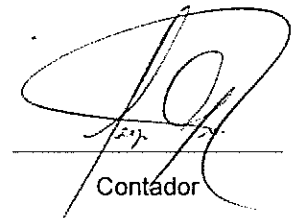
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

(Expresado en U.S. dólares)

	31 DICIEMBRE 2013	31 DICIEMBRE 2012
Ingresos de actividades ordinarias	1,533,136.91	986,182.83
Otros ingresos	124,612.80	464,907.11
UTILIDAD BRUTA	1,657,749.71	1,451,089.94
Gastos de administración	1,241,835.81	1,083,462.75
Gastos financieros	298,974.75	70,373.75
Otros egresos	5,741.29	9,730.40
TOTAL GASTOS	1,546,551.85	1,163,566.90
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LAS GANANCIAS	111,197.86	287,523.04
Impuesto a la renta mínimo causado (notas 2, 16 y 20)	-75,923.43	-61,482.24
RESULTADO DEL EJERCICIO	35,274.43	226,040.80

Ver notas a los estados financieros


Gerente General
Representante Legal

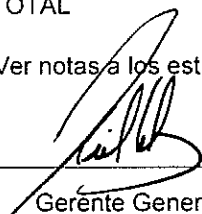

Contador

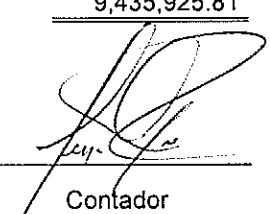
INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012
(Expresado en U.S. dólares)

	31 DICIEMBRE 2013	31 DICIEMBRE 2012
<u>CAPITAL SOCIAL</u>		
Saldo inicial	2,240.00	2,240.00
Saldo final	2,240.00	2,240.00
<u>APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES</u>		
Saldo inicial	406,527.66	406,527.66
Saldo final	406,527.66	406,527.66
<u>RESERVA LEGAL</u>		
Saldo inicial	5,591.94	5,591.94
Saldo final	5,591.94	5,591.94
<u>RESERVA FACULTATIVA</u>		
Saldo inicial	14,953.06	14,953.06
Saldo final	14,953.06	14,953.06
<u>RESERVA DE CAPITAL</u>		
Saldo inicial	1,099,868.63	1,099,868.63
Saldo final	1,099,868.63	1,099,868.63
<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>		
Saldo inicial	558,929.37	1,005,809.46
Transferencia de resultado del ejercicio	226,040.80	-446,880.09
Saldo final	784,970.17	558,929.37
<u>RESULTADO DEL EJERCICIO</u>		
Saldo inicial	226,040.80	-446,880.09
Transferencia a resultados acumulados	-226,040.80	446,880.09
Resultado antes de impuestos a las ganancias	111,197.86	287,523.04
Impuesto a la renta mínimo causado	-75,923.43	-61,482.24
Saldo final	35,274.43	226,040.80
<u>RESULTADO AÑOS ANTERIORES NIIF</u>		
Saldo inicial	7,121,774.35	7,121,774.35
Saldo final	7,121,774.35	7,121,774.35
TOTAL	9,471,200.24	9,435,925.81

Ver notas a los estados financieros


Gerente General
Representante Legal


Contador

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

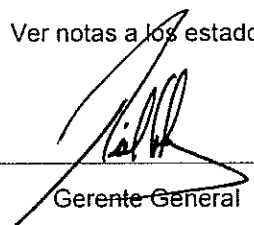
Estado de Flujos de Efectivo

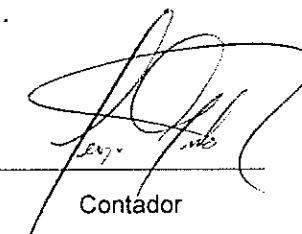
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

(Expresado en U.S. dólares)

	31 DICIEMBRE 2013	31 DICIEMBRE 2012
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Efectivo recibido de clientes y otros	1,174,853.55	2,200,733.91
Efectivo pagado a proveedores y otros	-784,057.27	-1,042,047.72
Efectivo generado en las operaciones	390,796.28	1,158,686.19
Intereses pagados	-298,974.75	-70,373.75
Impuestos pagados	-100,845.84	-48,179.00
FLUJO DE EFECTIVO USADO/PROVENIENTE EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	-9,024.31	1,040,133.44
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION		
Compras en propiedades, plantas y equipos, neto	-803,883.18	-4,958,530.07
Transferencia y bajas de propiedades, plantas y equipos, neto	-	2,342,151.13
Aumento de otros activos financieros	-	-330,234.03
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION	-803,883.18	-2,946,612.97
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Disminución / aumento en documentos por pagar	-1,306,814.32	2,127,510.70
Aumento en la deuda a largo plazo	1,468,653.18	421,124.65
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	161,838.86	2,548,635.35
Disminución / Aumento neto del efectivo y sus equivalentes	-651,068.63	642,155.82
Efectivo y sus equivalente al principio del período	686,607.89	44,452.07
Efectivo y sus equivalentes al final del período (notas 2 y 4)	35,539.26	686,607.89

Ver notas a los estados financieros


 Gerente General
 Representante Legal

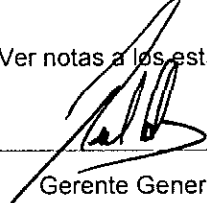

 Contador

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 2013 y 2012
(Expresado en U.S. dólares)

	31 DICIEMBRE 2013	31 DICIEMBRE 2012
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LAS GANANCIAS	111,197.86	287,523.04
Ajustes por:		
Amortización de seguros	27,088.99	4,191.80
Depreciación de propiedades, plantas y equipos	268,300.99	174,564.96
Gastos Financieros	298,974.75	-
Efectivo proveniente de actividades operativas antes cambio en el capital de trabajo	705,562.59	466,279.80
Disminución/aumento en cuentas por cobrar y otros	33,844.35	-13,163.35
Aumento/disminución en relacionadas por cobrar a corto plazo	-1,254,856.68	140,351.51
Aumento en pagos anticipados	-25,751.69	-6,446.77
Aumento en activos por impuestos corrientes	-24,463.16	-42,954.45
Disminución en otros activos corrientes	782.16	4,692.72
Disminución en cuentas por cobrar relacionadas a largo plazo	143,435.88	697,136.10
Disminución/aumento en otras cuentas por cobrar a largo plazo	594,680.29	-74,680.29
Disminución/aumento en cuentas por pagar	-399,032.26	215,169.19
Aumento en cuentas por pagar relacionadas a corto plazo	1,201,658.96	24,209.67
Disminución en cuentas por pagar relacionadas a largo plazo	-	-120,000.00
Disminución en otras cuentas por pagar a largo plazo	-601,567.20	-210,179.29
Aumento en pasivos diferidos	16,503.04	7,897.60
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	390,796.28	1,088,312.44
Intereses pagados	-298,974.75	-
Impuestos pagados	-100,845.84	-48,179.00
FLUJO DE EFECTIVO USADO/PROVENIENTE EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	-9,024.31	1,040,133.44

Ver notas a los estados financieros


Gerente General
Representante Legal


Contador

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros

1. 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 Trigésimo 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.

2. 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.Q-ICI-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 2008, 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

Notas a los Estados Financieros, continuación

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

No.		APLICACIÓN OBLIGATORIA PARA EJERCICIO INICIADOS A PARTIR DE:
<u>NORMA</u>	<u>NORMA</u>	
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de instrumentos financieros	1 de Enero del 2015

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 período de vigencia del bien o servicio.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

g. Propiedad, plantas y equipos, neto

La compañía utilizó el valor razonable (avalúo) 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 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 período 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, éstos 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.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

i. 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 periodo 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.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

l. 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 22% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

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 cánón 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.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

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 2013, fue de 2.70%.

<u>AÑO TERMINADO</u> <u>DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE</u> <u>INFLACIÓN</u>
2009	3.71
2010	3.33
2011	5.41
2012	4.16
2013	2.70

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, el saldo es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2013</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2012</u>
Caja	U.S.\$	550.00	550.00
Bancos		34,989.26	686,057.89
TOTAL	U.S.\$	<u>35,539.26</u>	<u>686,607.89</u>

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

5. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Un resumen de las cuentas por cobrar - clientes al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2013</u>	31 DICIEMBRE <u>2012</u>
Clientes	U.S.\$	27,300.42	12,614.03
Menos:			
Provisión de cuentas incobrables		-	-
TOTAL	U.S.\$	<u>27,300.42</u>	<u>12,614.03</u>

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

La compañía no ha realizado la provisión de cuentas incobrables porque sus créditos otorgados son recuperados en el 100%.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2013</u>	31 DICIEMBRE <u>2012</u>
Lagoplata S. A. (a)	U.S.\$	-	16,289.44
Anticipo a proveedores		-	7,757.94
Varios		-	24,483.36
TOTAL	U.S.\$	-	48,530.74

(a) La cuenta Lagoplata S. A., al 31 de Diciembre del 2013 por U. S. \$ 16,289.44 fue transferida a la cuenta relacionada por cobrar a corto plazo.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

7. CUENTAS RELACIONADAS

Un resumen de las cuentas relacionadas al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS		SALDO AL 31/12/2012	DEBITOS		CREDITOS	SALDO AL 31/12/2013
			PRESTAMOS	OTROS	COBROS Y CREDITOS	
<u>CORTO PLAZO</u>						
Inmobiliaria Plaza 500 Inmoplaza S. A.	U.S.\$	-	135,000.00	48,723.18	183,723.18	-
Agricola Batán S. A.		-	-	1.05	1.05	-
Castelago S. A.		-	90,500.00	129,602.63	81,016.86	139,085.77
Lagoplata S. A.		-	-	292,292.04	266,243.36	26,048.68
TALUM S. A.		-	300,000.00	723,255.75	333,599.82	689,655.93
Lariza Lotización La Ribera S. A.		-	400,000.00	-	-	400,000.00
Nuevo Rancho S. A. Nuransa		31.50	-	90.21	121.71	-
Industrias Corintacorp S. A.		42.00	-	54.00	0.06	95.94
Industria Asociadas Indusocia S. A.		11.14	-	198.12	154.26	55.00
U.S.\$		84.64	925,500.00	1,194,216.98	864,860.30	1,254,941.32
<u>LARGO PLAZO</u>						
Castelago S. A.	U.S.\$	129,579.38	-	-	129,579.38	-
Fontespai S. A.		13,856.50	-	-	13,856.50	-
TOTAL	U.S.\$	143,435.88	-	-	143,435.88	

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

			DEBITOS	CREDITOS		
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS		SALDO AL 31/12/2012	PAGOS Y DEBITOS	TRANSFERENCIA	OTROS	SALDO AL 31/12/2013
<u>CORTO PLAZO</u>						
Inmobiliaria Plaza 500 Inmoplaza S. A.	U.S.\$	24,209.67	-	-	300.00	24,509.67
Joyamar S. A.		-	-	150,000.00	120,203.92	270,203.92
Comandato S. A.		-	-	-	404,782.12	404,782.12
Comercial Agrícola Zapote S. A.		-	-	-	56,000.00	56,000.00
Skyline Equities Group LLC		-	119.93	451,567.20	-	451,447.27
Pronba Proyectos Inmobiliarios Batán S. A.		-	-	-	18,925.65	18,925.65
TOTAL	U.S.\$	24,209.67	119.93	601,567.20	600,211.69	1,225,868.63
<u>LARGO PLAZO</u>						
Comercial Agrícola Zapote S. A.	U.S.\$	-	56,000.00	56,000.00	-	-

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.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

8. PAGOS ANTICIPADOS

Un resumen de los pagos anticipados al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2013	31 DICIEMBRE 2012
Seguros	U.S.\$	31,849.03	15,528.89
Menos:			
Amortización de seguros		-27,088.99	-9,431.55
TOTAL	U.S.\$	4,760.04	6,097.34

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2013	31 DICIEMBRE 2012
Crédito tributario del IVA	U.S.\$	7,392.32	9,368.79
Retención en la fuente del IVA		50,431.24	69,094.87
Crédito tributario de años anteriores (nota 20)		96,721.25	51,617.99
TOTAL	U.S.\$	154,544.81	130,081.65

Las retenciones en la fuente acumuladas a Diciembre del 2013, fue de U.S.\$ 168,823.56 de los cuales se utilizó U.S.\$ 72,102.31 para compensarlo con el impuesto a la renta mínimo, quedando un saldo de U.S.\$ 96,721.25 para utilizarlo en los ejercicios fiscales futuros.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

10. OTRAS CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Un resumen de las otras cuentas por cobrar a largo plazo al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2013</u>	31 DICIEMBRE <u>2012</u>
Larisa Lotización La Ribera S. A. (a)	U.S.\$	-	320,000.00
Talum S. A. (b)		-	274,680.29
TOTAL	U.S.\$	-	594,680.29

(a) La cuenta Larisa Lotización La Ribera S. A., al 31 de Diciembre del 2013 por U. S. \$ 320,000.00 fue transferida a la cuenta relacionada por cobrar a corto plazo.

(b) La cuenta Talum S. A., al 31 de Diciembre del 2013 por U. S. \$ 274,680.29 fue transferida a la cuenta relacionada por cobrar a corto plazo.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

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 2013 y 2012, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2012</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANSFE-</u> <u>RENCIAS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2013</u>
Terrenos	U.S.\$	3,062,886.82	745,435.00	-	3,808,321.82
Edificios		6,963,138.44	-	-	6,963,138.44
Instalaciones		546,474.14	58,299.00	63,079.89	667,853.03
Muebles y enseres		13,741.48	149.18	349.40	14,240.06
Maquinarias y equipos		257,809.71	-	-349.40	257,460.31
Equipos de computación		3,357.40	-	-	3,357.40
Obras en curso		63,079.89	-	-63,079.89	-
		10,910,487.88	803,883.18	-	11,714,371.06
Menos:					
Depreciación acumulada		672,778.96	268,300.99	-	941,079.95
Propiedades, plantas y equipos, neto	U.S.\$	10,237,708.92	535,582.19	-	10,773,291.11

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.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

12. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Un resumen de las inversiones en asociadas al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

<u>DETALLE</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCION</u>	<u>DICIEMBRE 2013 U.S.\$</u>	<u>DICIEMBRE 2012 U.S.\$</u>
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 2013 y 2012, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2013</u>	<u>31 DICIEMBRE 2012</u>
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S. A.	U.S.\$	866,102.00	866,102.00
Inversancarlos S. A.		453,532.00	453,532.00
Banco Bolivariano C. A.		371.00	371.00
TOTAL	U.S.\$	<u>1,320,005.00</u>	<u>1,320,005.00</u>

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

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

14. DEUDA A LARGO PLAZO

El detalle de la deuda del período 2013, es el siguiente:

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>OPERACIÓN</u>	<u>FECHA VENCIMIENTO</u>	<u>TASA INTERÉS</u>	<u>VALOR U.S. \$</u>
Banco Promerica S. A.	-	27/03/2018	8.95%	2,289,349.56
Banco Internancional S. A.	277663	08/02/2015	9.38%	<u>421,124.65</u>
TOTAL				2,710,474.21
Porción corriente de la deuda a largo plazo				<u>820,696.38</u>
Deuda a largo plazo				<u>1,889,777.83</u>

GARANTIAS

Las deudas están garantizadas con hipotecas, lo siguiente:

<u>INSTITUCION</u>	<u>TIPO DE OPERACIÓN</u>	<u>U. S. DOLARES</u>
<u>Banco de Promérica S. A.</u>		
Garantía	Hipotecas	2,757,538.63
Garantía	Hipotecas	<u>1,597,601.80</u>
		4,355,140.43
<u>Banco Internacional S. A.</u>		
Garantía	Hipotecas	2,421,296.85
TOTAL		<u>6,776,437.28</u>

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

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

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>OPERACIÓN</u>	<u>FECHA EMISIÓN</u>	<u>FECHA VENCIMIENTO</u>	<u>TASA INTERÉS</u>	<u>VALOR U.S. \$</u>
Banco Promerica S. A.	-	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%	<u>1,000,000.00</u>
					1,800,000.00
Banco Internancional S. A.	277663	24/02/2012	08/02/2015	9.38%	<u>748,635.35</u>
TOTAL					2,548,635.35
Porción corriente de la deuda a largo plazo					<u>2,127,510.70</u>
Deuda a largo plazo					<u>421,124.65</u>

GARANTIAS

Las deudas están garantizadas con hipotecas, como sigue:

<u>INSTITUCION</u>	<u>TIPO DE OPERACIÓN</u>	<u>U. S. DOLARES</u>
<u>Banco de Promérica S. A.</u>		
Garantía	Hipotecas	2,757,538.63
Garantía	Hipotecas	<u>1,597,601.80</u>
		4,355,140.43
<u>Banco Internacional S. A.</u>		
Garantía	Hipotecas	2,421,296.85
TOTAL		<u>6,776,437.28</u>

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

15. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, por clasificación principal es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2013	31 DICIEMBRE 2012
Proveedores locales	U.S.\$	81,491.49	479,884.42
Sobregiro bancario		-	10,504.58
Otras cuentas por pagar		13,012.49	3,147.24
TOTAL	U.S.\$	94,503.98	493,536.24

16. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

		SALDOS 31/12/2012	DEBITOS	CREDITOS	SALDOS 31/12/2013
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	10,960.57	205,701.80	194,741.23	-
Retenciones en la fuente del IVA		6,370.96	13,744.53	7,462.74	89.17
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta		10,593.16	44,246.36	36,566.31	2,913.11
Impuesto a la renta mínimo causado (notas 2 y 20)		-	75,923.43	75,923.43	-
TOTAL	U.S.\$	27,924.69	339,616.12	314,693.71	3,002.28

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

17. OTRAS CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

El saldo de otras cuentas por pagar a largo plazo al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es el siguiente:

		31 DICIEMBRE <u>2013</u>	31 DICIEMBRE <u>2012</u>
Agrícola Batán S. A. (a)	U.S.\$	<u>-</u>	<u>601,567.20</u>

2013

(a) El saldo de la cuenta Agrícola Batán S. A., por U.S.\$ 601,567.20 fue transferida a las cuentas por pagar relacionadas corto plazo Joyamar S. A., por U.S.\$ 150,000.00 y Skyline Equities Group LLC por U.S.\$ 451,567.20

2012

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 2013 y 2012, es el siguiente:

		31 DICIEMBRE <u>2013</u>	31 DICIEMBRE <u>2012</u>
Depósitos en garantías por arriendos	U.S.\$	<u>95,880.07</u>	<u>79,377.03</u>

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

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

19. CAPITAL SOCIAL

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

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2013

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCION</u>	<u>2013 VALOR U.S.\$</u>
Skyvest EC Holding S. A.	2,239	99.95	1.00	2,239.00
Inmobiliaria Plaza 500 Inmoplaza S A.	1	0.05	1.00	1.00
TOTAL	<u>2,240</u>	<u>100.00</u>		<u>2,240.00</u>

El accionista Skyvest EC Holding S. A. y la accionista Inmobiliaria Plaza 500 Inmoplaza S. A., son de nacionalidad ecuatoriana.

La compañía Capital Management Holding Corporation de nacionalidad panameña con fecha 19 de noviembre del 2013 ha transferido 2,239 acciones ordinarias y nominativas de (1) un de dólar de los Estados Unidos de Norteamérica pagadas en su totalidad, a favor de la compañía Skyvest EC Holding S. A.

REGISTO 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).

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2012

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCION</u>	<u>2012 VALOR U.S.\$</u>
Capital Management Holding Corporation	2,239	99.95	1.00	2,239.00
Inmobiliaria Plaza 500 Inmoplaza S A.	1	0.05	1.00	1.00
TOTAL	2,240	100.00		2,240.00

El accionista Capital Management Holding Corporation es de nacionalidad panameña y la accionista Inmobiliaria Plaza 500 Inmoplaza 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 "Instructivo 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.

REGISTO 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, la 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).

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

20. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACION DE IMPUESTOS</u>		<u>31 DICIEMBRE 2013</u>	<u>31 DICIEMBRE 2012</u>
Resultado antes de impuestos a las ganancias	U.S.\$	111,197.86	287,523.04
Menos:			
Dividendos Exentos		123,690.38	-
Otras rentas exentas		14.05	461,944.80
Más:			
Gastos no deducibles		314,332.01	391,683.88
Gastos incurridos para generar ingresos exentos		890.00	2,000.00
Utilidad gravable		302,715.44	219,262.12
Porcentaje impuesto a la renta		22%	23%
Impuesto a la renta causado		66,597.40	50,430.29
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal Corriente		75,923.43	61,482.24
<u>Impuesto a la renta mínimo causado (nota 16)</u>			
(El valor mayor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente)		75,923.43	61,482.24
Saldo del anticipo pendiente de pago		72,102.31	45,891.40
Menos:			
Retenciones en la fuente del ejercicio fiscal (nota 9)		117,205.57	72,102.31
Crédito tributario de años anteriores		51,617.99	25,407.08
Saldo a favor del contribuyente	U.S.\$	<u>-96,721.25</u>	<u>-51,617.99</u>

Los estados financieros de INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA, no han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos fiscales hasta el ejercicio 2013. 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.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros

21. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2013, y la fecha del informe de los auditores externos el 8 de Mayo del 2014, 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 A TRABAJADORES

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA, no cuenta con trabajadores en relación de dependencia, no tiene personal tercerizado al 31 de Diciembre del 2013.

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 éste informe.