

**INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA Y OTRA ENTIDAD  
INTEGRANTE**

---

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

**CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA Y OTRA ENTIDAD INTEGRANTE**

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

---

| <b><u>INDICE</u></b>                                  | <b><u>Páginas No.</u></b> |
|---|---------------------------|
| Informe de los Auditores Independientes               | 3 - 5                     |
| Estados de Situación Financiera Consolidados          | 6                         |
| Estados de Resultados Integrales Consolidados         | 7                         |
| Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidados | 8                         |
| Estado de Flujos de Efectivo Consolidado              | 9 - 10                    |
| Notas a los Estados Financieros Consolidados          | 11 - 20                   |

**ANEXOS DE LA INFORMACION FINANCIERA CONSOLIDADA: AÑO 2014**

**Anexo 1:** Información del estado de situación financiera consolidado - Activos

**Anexo 2:** Información del estado de resultado integral consolidado - Pasivos

**Anexo 3:** Información del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado - Patrimonio

**Anexo 4:** Información del estado de resultado integral - Resultado

**Anexo 5:** Información sobre asiento de eliminación - Registro Extracontables

**Abreviaturas usadas:**

|       |  |
|-------|--|
| US\$. | - Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A)     |
| NIIF  | - Normas Internacionales de Información Financiera |
| NIC   | - Normas Internacionales de Contabilidad           |
| NIA   | - Normas Internacionales de Auditoría              |
| SRI   | - Servicio de Rentas Internas                      |

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de  
**INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA:**

### **Introducción:**

1. Hemos auditado los estados de situación financiera consolidados adjuntos de **INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA Y OTRA ENTIDAD INTEGRANTE**, pertenecientes al **Grupo Económico COMANDATO**, al 31 de diciembre del 2014 y 2013, y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales y de cambios en el patrimonio neto por los años terminados en esas fechas y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros consolidados. En razón de que al 31 de diciembre del 2014, es la primera ocasión en que **INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA Y OTRA ENTIDAD INTEGRANTE** presenta estados financieros consolidados, el estado de flujos de efectivo del 2013, no fue elaborado debido a lo comentado en la nota 2.

No auditamos los estados financieros de **INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA** cuyos activos totales e ingresos totales, representan el 99.80% y 100% (año 2014), respectivamente, del correspondiente total bruto consolidado, nota 2. Con respecto a los antes mencionados estados financieros separados, los mismos contienen para el año 2014, opinión sin salvedades, por lo que nuestra opinión, en lo que tiene relación con los importes incluidos por dicha entidad integrante, se basa únicamente en el dictamen emitido por los otros auditores externos. De la restante entidad integrante al 31 de diciembre del 2014, no cumple la obligación legal para que sea sujeta a auditorías externas en el Ecuador, nota 1.

### **Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros consolidados:**

2. La Administración de **INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA Y OTRA ENTIDAD INTEGRANTE**, pertenecientes al **Grupo Económico COMANDATO**, es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con Normas de Contabilidad de Estados Financieros Consolidados establecida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador a través de la Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 28 de febrero del 2014. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados para que estén libres de errores importantes, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde operan las empresas.

### **Responsabilidad de los Auditores Independientes:**

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados basada en nuestras auditorías y en el informe emitido por los otros auditores externos. Excepto por lo mencionado en el párrafo 4, efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros consolidados no contienen errores importantes.

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de  
**INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA:**  
 Página No. 2

### Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros consolidados: (Continuación)

Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros consolidados contengan errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno. Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto. Consideramos que nuestras auditorías, más los informes emitidos por los otros auditores externos, nos proveen una base razonable para expresar una opinión.

#### 4. Salvedad:

Al 31 de diciembre del 2013, la Administración de **INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA**, no presentó el estado de flujos de efectivo consolidado, debido a que era la primera ocasión, en que se le exigía la elaboración de los estados financieros consolidados, por lo que el estado de flujos de efectivo del año 2013, no fue preparado en razón de que no existían bases iniciales contables del año 2012. Las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC No. 7: Estado de Flujos de Efectivo), exigen la preparación de dicho estado financiero, como parte de los componentes de los estados financieros básicos.

#### Opinión:

5. En nuestra opinión, excepto por lo expresado en el párrafo 4 y basado en nuestras auditorías, como también en los informes emitidos por los otros auditores externos, los estados financieros consolidados mencionados en el párrafo 1, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA Y OTRA ENTIDAD INTEGRANTE**, pertenecientes al **Grupo Económico COMANDATO**, al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los resultados de sus operaciones y los cambios en el patrimonio neto por los años terminados en esas fechas y los flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2014, de acuerdo con Normas de Contabilidad de Estados Financieros Consolidados establecida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador a través de la Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 28 de febrero del 2014.

#### Énfasis sobre los estados financieros consolidados:

6. Como se explica en la nota 2, los estados financieros mencionados en el párrafo 1, han sido elaborados sobre la base de Normas de Contabilidad de Estados Financieros Consolidados establecida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador a través de Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 28 de febrero del 2014, la que difiere de las Normas Internacionales de Información Financiera. Los mencionados estados financieros consolidados fueron preparados para propósitos de cumplimiento con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, por lo que pueden no ser apropiados para otros propósitos. Consecuentemente, este párrafo no modifica nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos de **INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA Y OTRA ENTIDAD INTEGRANTE**, pertenecientes al **Grupo Económico COMANDATO**, al 31 de diciembre del 2014.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de  
**INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA:**  
Página No. 3

**Énfasis sobre los estados financieros consolidados: (Continuación)**

7. Este informe sobre los estados financieros consolidados adjuntos de **INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA Y OTRA ENTIDAD INTEGRANTE**, pertenecientes al **Grupo Económico COMANDATO**, al 31 de diciembre del 2014, está destinado únicamente para uso e información de la Administración de las entidades que conforman el **Grupo Económico COMANDATO** y de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, con base a la Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 28 de febrero del 2014, la cual establece la obligatoriedad de presentar estados financieros consolidados a aquellas compañías dentro de los grupos económicos identificados por el Servicio de Rentas Internas al 31 de diciembre del año anterior. Consecuentemente, los estados financieros consolidados adjuntos, no deben ser utilizados para otros fines.

**MREMOORES C. LTDA.**  
**SC-RNAE-2 No. 676**

Octubre 5 del 2015  
Guayaquil - Ecuador

CPA. Jaime Suarez Herrera  
Socio  
Registro No. 21.585

**INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA Y OTRA ENTIDAD INTEGRANTE****ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CONSOLIDADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013  
(Expresados en Dólares)**

| <u>Notas</u> | <u>ACTIVOS</u>   | <u>2014</u>       | <u>2013</u>       |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
|              | <b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>   |                   |                   |
|              | Efectivo y equivalentes de efectivo  | 39,866            | 35,539            |
| 3            | Activos financieros  | 1,140,932         | 1,282,242         |
| 4            | Activos por impuestos corrientes   | 137,924           | 154,545           |
|              | Seguros y otros pagos anticipados  | <u>4,685</u>      | <u>4,760</u>      |
|              | <b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>  | <u>1,323,407</u>  | <u>1,477,086</u>  |
|              | <b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>  |                   |                   |
| 5            | Propiedades y equipos, neto  | 10,525,642        | 10,773,291        |
| 6            | Inversiones en acciones  | 1,525,975         | 1,346,638         |
|              | Otros activos no corrientes  | <u>3,914</u>      | <u>3,914</u>      |
|              | <b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>   | <u>12,055,531</u> | <u>12,123,843</u> |
|              | <b>TOTAL ACTIVOS</b>   | <u>13,378,938</u> | <u>13,600,929</u> |
|              | <b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO</u></b>  |                   |                   |
|              | <b>PASIVOS CORRIENTES:</b>   |                   |                   |
| 7            | Obligaciones con instituciones financieras y vencimientos corrientes de obligaciones a largo plazo | 569,109           | 820,696           |
| 8            | Pasivos financieros  | 1,457,938         | 1,320,372         |
|              | Otras obligaciones corrientes  | <u>28,806</u>     | <u>3,002</u>      |
|              | <b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>  | <u>2,055,853</u>  | <u>2,144,070</u>  |
|              | <b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>  |                   |                   |
| 9            | Obligaciones con instituciones financieras a largo plazo   | 1,320,668         | 1,889,778         |
|              | Otras obligaciones no corrientes   | <u>100,693</u>    | <u>95,880</u>     |
|              | <b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>   | <u>1,421,361</u>  | <u>1,985,658</u>  |
|              | <b>TOTAL PASIVOS</b>   | <u>3,477,214</u>  | <u>4,129,728</u>  |
|              | <b><u>PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO:</u></b>   |                   |                   |
| 10           | Capital social   | 2,240             | 2,240             |
|              | Aporte para futuras capitalizaciones   | 406,528           | 406,528           |
| 2            | Reserva legal  | 5,592             | 5,592             |
|              | Utilidades retenidas   | 9,487,361         | 9,056,841         |
| 2            | Participaciones no controladoras   | <u>3</u>          | <u>0</u>          |
|              | <b>TOTAL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO</b>   | <u>9,901,724</u>  | <u>9,471,201</u>  |
|              | <b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO</b>   | <u>13,378,938</u> | <u>13,600,929</u> |

Ver notas preparadas a los estados financieros consolidados

**INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA Y OTRA ENTIDAD INTEGRANTE****ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013  
(Expresados en Dólares)**

| <u>Notas</u> | <u>2014</u>  | <u>2013</u>                |                            |
|--------------|--|----------------------------|----------------------------|
|              | <b><u>INGRESOS:</u></b>                                    |                            |                            |
| 11           | Arrendamientos ganados                                     | 1,594,299                  | 1,533,137                  |
|              | Otros ingresos   | <u>352,760</u>             | <u>124,613</u>             |
|              | <b>TOTAL INGRESOS</b>                                      | <b>1,947,059</b>           | <b>1,657,750</b>           |
|              | <b><u>GASTOS OPERACIONALES:</u></b>                        |                            |                            |
|              | (-) Gastos de administración                               | ( 1,192,193)               | ( 1,241,836)               |
|              | (-) Gastos financieros                                     | ( 228,787)                 | ( 298,975)                 |
|              | (-) Otros egresos  | <u>( 14,353)</u>           | <u>( 5,742)</u>            |
|              | <b>TOTAL</b>   | <b><u>( 1,435,333)</u></b> | <b><u>( 1,546,553)</u></b> |
|              | <b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>               | <b><u>511,726</u></b>      | <b><u>111,197</u></b>      |
| 12           | 22% IMPUESTO A LA RENTA                                    | <u>( 81,202)</u>           | <u>( 75,923)</u>           |
|              | <b>UTILIDAD SOBRE PARTICIPACION<br/>CONTROLADORA</b>       | <b>430,524</b>             | <b>35,274</b>              |
| 2            | <b>UTILIDAD SOBRE PARTICIPACIONES NO<br/>CONTROLADORAS</b> | <u>0</u>                   | <u>0</u>                   |
|              | <b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO<br/>CONSOLIDADA</b>         | <b><u>430,524</u></b>      | <b><u>35,274</u></b>       |
| 10           | <b>UTILIDAD BÁSICA POR ACCIÓN</b>                          | <b><u>192,20</u></b>       | <b><u>15,75</u></b>        |

Ver notas preparadas a los estados financieros consolidados

**INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA Y OTRA ENTIDAD INTEGRANTE**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013  
(Expresados en Dólares)**

|   | <u>Capital social</u> | <u>Aporte para futuras capitalizaciones</u> | <u>Reserva legal</u> | <u>Utilidades retenidas</u> | <u>Participaciones no controladoras</u> | <u>Total</u> |
|---|-----------------------|---|----------------------|-----------------------------|---|--------------|
| Saldos al 31 de diciembre del 2012      | 2,240                 | 406,528                                     | 5,592                | 9,021,567                   | 0                                       | 9,435,927    |
| Utilidad neta del ejercicio             |                       |   |                      | 35,274                      |   | 35,274       |
| Saldos al 31 de diciembre del 2013      | 2,240                 | 406,528                                     | 5,592                | 9,056,841                   | 0                                       | 9,471,201    |
| Utilidad neta del ejercicio consolidada |                       |   |                      | 430,524                     |   | 430,524      |
| Ajustes por cambios patrimoniales       |                       |   |                      | ( 4)                        | 3                                       | ( 1)         |
| Saldos al 31 de diciembre del 2014      | 2,240                 | 406,528                                     | 5,592                | 9,487,361                   | 3                                       | 9,901,724    |

Ver notas preparadas a los estados financieros consolidados

**INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA Y OTRA ENTIDAD INTEGRANTE****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(Expresado en Dólares)**

|   | <u>2014</u>          |
|---|----------------------|
| <b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:</u></b>          |                      |
| Efectivo recibido de clientes   | 1,601,615            |
| Efectivo pagado a proveedores   | ( 922,347)           |
| Intereses pagados   | 13,320               |
| Otros, neto   | <u>338,407</u>       |
| Efectivo neto provisto por las actividades de operación                 | <u>1,030,995</u>     |
| <b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u></b>      |                      |
| Inversiones en acciones   | ( 179,337)           |
| Adquisición de propiedad y equipo, neto                                 | <u>( 26,634)</u>     |
| Efectivo utilizado por las actividades de inversión                     | <u>( 205,971)</u>    |
| <b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u></b> |                      |
| Obligaciones con instituciones financieras                              | ( 251,587)           |
| Obligaciones con instituciones financieras a largo plazo                | <u>( 569,110)</u>    |
| Efectivo utilizado por las actividades de financiamiento                | <u>( 820,697)</u>    |
| Aumento neto del efectivo   | 4,327                |
| Efectivo al inicio del año  | <u>35,539</u>        |
| Efectivo al final del año   | <u><u>39,866</u></u> |
| <u>Ver notas preparadas a los estados financieros consolidados</u>      |                      |

**INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA Y OTRA ENTIDAD INTEGRANTE**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
 CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CONSOLIDADA CON LAS  
 ACTIVIDADES DE OPERACION  
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
 (Expresado en Dólares)**

|  | <u>2014</u>      |
|--|------------------|
| <b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CONSOLIDADA</b>   | 430,524          |
| <b>AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL<br/>   EJERCICIO CONSOLIDADA CON EL EFECTIVO<br/>   UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</b> |                  |
| Depreciación de propiedades y equipos, neto  | 274,283          |
| Provisión de intereses pagados   | 215,467          |
| Impuesto a la renta  | 81,202           |
| Ajustes por cambios patrimoniales  | ( 1)             |
| (Aumento) Disminución en:  |                  |
| Activos financieros  | 141,310          |
| Activos por impuestos corrientes   | 16,621           |
| Servicios y otros pagos anticipados  | 75               |
| Aumento (Disminución) en:  |                  |
| Pasivos financieros  | 137,566          |
| Otras obligaciones corrientes  | ( 270,865)       |
| Otras obligaciones no corrientes   | <u>4,813</u>     |
| <b>Total ajuste</b>  | <u>600,471</u>   |
| <b>EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION</b>   | <u>1,030,995</u> |

Ver notas preparadas a los estados financieros consolidados

**INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA Y OTRA ENTIDAD INTEGRANTE**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

**1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA**

**INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA.**- Fue constituida en Guayaquil – Ecuador el 22 de septiembre de 1954. Su actividad principal es la compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento y administración de bienes raíces urbanas, rurales, por cuenta propia y terceros. Las oficinas administrativas, se encuentran ubicadas en la Avenida Pedro Carbo 553 entre Velez y Luque, Edificio Plaza San Francisco. La Compañía mantiene asignado por el SRI, el Registro Único de Contribuyentes No. 0990031053001.

**INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA,** forma parte del **Grupo Económico COMANDATO** y del cual **SKYVEST EC, HOLDING S.A.** es su principal accionista. Esta empresa fue constituida en Samborondón – Ecuador el 8 de enero del 2013 e inscrita en el Registro Mercantil el 4 de febrero del 2013. Su actividad principal es holding o tenedora de acciones, dedicada a la compra de acciones de otras compañías, con la finalidad de vincularlas y ejercer su control conjunto a través de vínculos de propiedad accionaria, gestión, administración, responsabilidad crediticia o resultados y conformar así un grupo empresarial. Las oficinas administrativas se encuentran ubicadas en el Cantón Samborondón en el Centro Comercial Plaza Lagos Town Center. La Compañía mantiene asignado por el SRI, el Registro Único de Contribuyentes No. 0992819065001, nota 10.

**Principios de consolidación.**- Los estados financieros consolidados adjuntos incluyen los estados de situación financiera y los correspondientes estados de resultados integrales y de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre del 2014 y 2013 y el estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre del 2014 de **INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA Y OTRA ENTIDAD INTEGRANTE**. Un detalle de las inversiones en donde **INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA** mantiene participaciones, es como sigue:

| <b><u>Otra Entidad Integrante (OEI):</u></b> | <b><u>% de participación</u></b> |                               |
|--|----------------------------------|-------------------------------|
|  | <b><u>Controladora</u></b>       | <b><u>No controladora</u></b> |
| Importadora Comerwild S.A. (1)               | 99.99%                           | 0.01%                         |
| Beira S.A. (2)                               | 100%                             | No Aplica                     |

(1) Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía Importadora Comerwild S.A. (Ecuador), no formo parte del proceso de consolidación de estados financieros, en razón de que no fue incluida por parte de la Administración de **INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA** y cuyas acciones fueron adquiridas en el año 2011 por nota 10.

(2) Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía Beira S.A. (Ecuador), se encuentra en proceso de disolución y liquidación, por lo que no forma parte del proceso de consolidación de estados financieros del 2014.

Los estados financieros de **INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA**, fueron auditados de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría por una Firma de Auditores Independientes. El dictamen de auditoría del año 2014, sobre dichos estados financieros, fue emitido en abril 27 del 2015, y contiene una opinión sin salvedades, por lo que nuestra opinión, en lo que tiene relación con los importes incluidos por esta entidad integrante, se basa únicamente en el dictamen emitido por los otros auditores externos.

Para propósitos de preparación y presentación de los estados financieros consolidados adjuntos de **INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA Y OTRA ENTIDAD INTEGRANTE**

## 1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA (Continuación)

al 31 de diciembre del 2014, no fue considerada la información correspondiente a las compañías y otras entidades bajo control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. La base establecida de los grupos económicos fue la publicada por el Servicio de Rentas Internas, consecuentemente si respecto de estos grupos económicos se hubieran presentado uno o más estados financieros consolidados, en concordancia con la Norma Internacional de Información Financiera – NIIF No. 10 (Completas) y la Norma Internacional de Información Financiera – NIIF (Sección No. 9 - PYMES), los mismos han sido incluidos en el presente informe. Al 31 de diciembre del 2014, no existen empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos informados por el Servicio de Rentas Internas.

Todas las cuentas y transacciones significativas entre las compañías relacionadas han sido eliminadas en los estados financieros consolidados adjuntos de **INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA Y OTRA ENTIDAD INTEGRANTE** al 31 de diciembre del 2014.

## 2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

**Declaración explícita y sin reservas.**- La Administración de **INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA Y OTRA ENTIDAD INTEGRANTE**, ha procedido a la emisión final de los presentes estados financieros con fecha abril 27 del 2015 y se estima que hasta octubre 30 del 2015, los mismos sean puestos a disposición de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros para su conocimiento.

**Declaración de cumplimiento.**- Los estados financieros consolidados adjuntos de **INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA Y OTRA ENTIDAD INTEGRANTE** y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para PYMES (*IFRS por sus siglas en Inglés*), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*IASB por sus siglas en Inglés*), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (*CINIIF y SIC por sus siglas en Inglés*). Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de **INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA Y OTRA ENTIDAD INTEGRANTE**.

**Base de presentación.**- Los estados financieros consolidados adjuntos, han sido preparados sobre la base del costo histórico y de Normas de Contabilidad de Estados Financieros Consolidados establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros a través de la Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 28 de febrero del 2014. Los mencionados estados financieros consolidados de **INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA Y OTRA ENTIDAD INTEGRANTE**, al 31 de diciembre del 2014, fueron preparados para propósitos de cumplimiento con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Los saldos contables y correspondientes al año 2013, fueron considerados e incluidos en los estados financieros consolidados de ese año de **SKYVEST EC. HOLDING S.A.**

Las principales diferencias entre la Norma Internacional de Información Financiera - NIIF No. 10 y las Normas de Contabilidad de Estados Financieros Consolidados, establecida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, es que esta Institución de Control, no exige lo siguiente:

- **Participaciones no controladoras.**- Una controladora presentará las participaciones no controladoras en el estado de situación financiera consolidado, dentro del patrimonio, de forma separada del patrimonio de los propietarios de la controladora. Los cambios en la participación en la propiedad de una controladora en una subsidiaria que no den lugar a una pérdida de control, son transacciones de patrimonio (es decir, transacciones con los propietarios en su calidad de tales).

## 2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

- **Pérdida de control.**- Cuando una controladora pierda el control de una subsidiaria, ésta: (a): Dará de baja en cuentas los activos y pasivos de la entidad que ha dejado de ser subsidiaria del estado de situación financiera consolidado, (b): cuando se pierda el control, reconocerá cualquier inversión conservada en la antigua subsidiaria a su valor razonable, y posteriormente contabilizará dicha inversión conservada y los importes adeudados por la antigua subsidiaria o a ésta, de acuerdo con las NIIF correspondientes. Ese valor razonable se considerará como el valor razonable en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero de acuerdo con la NIIF No. 9 (Instrumentos Financieros) o, cuando proceda, como el costo en el momento del reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto y (c): reconocerá la ganancia o pérdida asociada con la pérdida de control atribuible a la anterior participación controladora.

**Presentación del estado de flujos de efectivo consolidado.**- INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA, no presenta como parte de los estados financieros consolidados adjuntos, el estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre del 2013, conforme lo requieren las Normas de Contabilidad de Estados Financieros Consolidados establecida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (antes Superintendencia de Compañías del Ecuador), a través de Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 28 de febrero del 2014, en razón que al 31 de diciembre del 2014, fue la primera ocasión en que INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA, presentaba estados financieros consolidados, por lo que el estado de flujos de efectivo del 2013, no fue preparado en razón de no existir bases iniciales contables del año 2012. Las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC No. 7: Estado de Flujos de Efectivo), exigen la preparación de dicho estado financiero, como parte de los componentes de los estados financieros básicos. Dicho estado financiero, es necesario para la gestión de finanzas y contribuye a la toma de decisiones e información de los flujos (ingresos y egresos).

**Pronunciamientos contables.**- Un conjunto de normas nuevas, enmiendas e interpretaciones a las normas actuales, son efectivas para los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2014, y no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de los estados financieros del año 2014. Asimismo, la Administración de INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA, se encuentra evaluando las siguientes normas y enmiendas, para determinar sus posibles impactos en los estados financieros:

- **NIIF No. 9: Instrumentos Financieros (2014).**-
  - ❖ La NIIF 9 reemplaza las guías de la NIC No. 39: Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. La NIIF No. 9 incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros y los nuevos requerimientos generales de contabilidad de coberturas. También mantiene las guías relacionadas con el reconocimiento y la baja de cuentas de los instrumentos financieros de la NIC No. 39. La NIIF No. 9 es efectiva para los períodos anuales que comiencen el 1 de enero del 2018 o en una fecha posterior y su adopción anticipada está permitida.
- **NIIF No. 14: Cuentas de Diferimientos para Actividades Reguladas.**-
  - ❖ El objetivo de esta norma es mejorar la comparabilidad de la información financiera de las entidades que se dedican a actividades de tarifa regulada. Esta norma será efectiva para los períodos que comiencen el 1 de enero del 2016.
- **NIIF No. 15: Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.**-
  - La NIIF No. 15 establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y por qué monto. Reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC No. 18: Ingresos de Actividades Ordinarias, NIC No. 11: Contratos de Construcción y CINIIF No. 13:

## 2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Programas de Fidelización de Clientes. La NIIF No. 15 es efectiva para los periodos anuales que comiencen el 1 de enero del 2017 o en una fecha posterior y su adopción anticipada está permitida.

- **Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización (modificaciones a la NIC No. 16: Propiedades, Planta y Equipo y NIC 38 Activos Intangibles).**-
  - ❖ Estas modificaciones ofrecen una orientación adicional sobre cómo se deben calcular la depreciación o amortización de la propiedades, planta y equipo y activos intangibles, indicando que los métodos de depreciación o amortización basados en ingresos no se permiten (salvo excepciones muy específicas), por no reflejar el patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros de un activo. Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2016 o en una fecha posterior y su aplicación anticipada está permitida.
- **Revelaciones (modificaciones a la NIC No. 1: Presentación de Estados Financieros).**-
  - ❖ Estas modificaciones tienen como objetivo alentar a los preparadores de los estados financieros a centrarse en un enfoque global y evitar un enfoque de lista de verificación aplicando más el juicio al hacer las revelaciones. Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2016 o en una fecha posterior y su aplicación anticipada está permitida.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por **INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA Y OTRA ENTIDAD INTEGRANTE** al 31 de diciembre del 2014 y 2013 para la preparación de los estados financieros consolidados adjuntos, se mencionan a continuación:

**Moneda funcional.**- Los estados financieros consolidados adjuntos están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

**Activos y pasivos financieros.**- Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados consistentes en inversiones temporales, cuentas por cobrar, cuentas por pagar, obligaciones financieras y acciones de la compañía (instrumentos patrimoniales). Los activos financieros están registrados inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente atribuibles a la compra o emisión, los cuales son contabilizados en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o se transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada. Un detalle es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar.**- Son registradas al costo amortizado, esto al momento de la negociación de la venta del producto y cuando es efectuada la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los productos, nota 3.
- **Cuentas por pagar.**- Son registradas al costo, esto al momento de la negociación de la compra de materiales (bienes) y de la recepción de servicios (prestación de servicios profesionales), que son utilizados para el proceso productivo, nota 8.
- **Obligaciones con instituciones financieras.**- Están presentadas a su valor razonable y posteriormente se registran en base al costo amortizado en función al tiempo de vigencia de las obligaciones.

## 2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

La diferencia entre los fondos recibidos y los valores de redención registrados, se reconocen con cargo a los resultados del año, notas 7 y 9.

**Provisión para cuentas incobrables.**- Es reconocida con cargo a resultados del año con el propósito de cubrir posibles pérdidas que puedan llegar a producirse en la recuperación de las cuentas por cobrar a clientes. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, no existieron cargos a resultados del año por este concepto.

**Propiedades y equipos, neto.**- Los edificios e instalaciones y demás equipos, están presentados a su valor razonable que es su costo atribuido como resultado de la adopción de las NIIF por primera vez. Los pagos por reparación y mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. Los activos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos. Las tasas de depreciación anual de propiedad, planta y equipo, son las siguientes:

| <u>Activos</u>                          | <u>Tasas</u> |
|---|--------------|
| Edificios                               | 2.50%        |
| Instalaciones                           | 10%          |
| Maquinarias, equipos, muebles y enseres | 10%          |
| Equipos de computación                  | 33.33%       |

**Reserva legal.**- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida al accionista, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, **INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA**, no ha efectuado el registro de apropiación para contabilizar esta reserva.

**Participaciones de las no controladoras.**- Representan aportaciones de las no controladoras que se presentan en el estado de situación financiera consolidado, dentro del patrimonio, de forma separada del patrimonio de los propietarios de la controladora. Los cambios en la participación en la propiedad de una controladora en una subsidiaria que no den lugar a una pérdida de control son transacciones de patrimonio.

**Reconocimiento de ingresos.**- Son registrados y reconocidos al momento de generar la facturación por el canon de arrendamiento, en la medida que es probable que los beneficios económicos puedan fluir y los ingresos puedan ser confiablemente medidos.

**Intereses pagados.**- Están registrados bajo el método del devengado y son originados por las obligaciones financieras del exterior.

**Provisión para impuesto a la renta.**- La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el método de impuesto a pagar. Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 22% sobre las utilidades gravables (12% si las utilidades son reinvertidas "capitalizadas" por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente), nota 11. Durante los años 2014 y 2013, se calculó la provisión para impuesto a la renta aplicando la tasa del 22%. Con la puesta en marcha del Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones publicado el 29 de diciembre del 2010, a través del R.O No. 351, se establece por medio de las disposiciones transitorias, la reducción de la tarifa del impuesto a la renta, misma que se aplicará en forma progresiva a partir de los ejercicios fiscales terminados al 2012 y 2013 en 23% y 22%, respectivamente.

## 2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

**Uso de estimaciones.**- La preparación de los estados financieros consolidados de acuerdo con las NIIF, requieren que se utilice ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento, de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

## 3. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, un detalle es el siguiente:

|                              | <u>2014</u>      | <u>2013</u>      |
|------------------------------|------------------|------------------|
|                              | (Dólares)        |                  |
| Partes relacionadas, nota 11 | 920,864          | 1,254,941        |
| Clientes                     | 19,985           | 27,301           |
| Otras                        | <u>200,083</u>   | <u>0</u>         |
| Total                        | <u>1,140,932</u> | <u>1,282,242</u> |

**Otras** - Al 31 de diciembre de diciembre del 2014, incluye principalmente cuentas por cobrar a Compujasa S.A. por US\$. 200,000, la cual no tiene fecha de vencimiento y no genera intereses.

## 4. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, un detalle es el siguiente:

|  | <u>2014</u>    | <u>2013</u>    |
|--|----------------|----------------|
|  | (Dólares)      |                |
| Retenciones en la fuente del impuesto a la renta | 122,405        | 50,431         |
| Crédito tributario del año actual y anteriores   | 15,519         | 96,722         |
| Impuesto al valor agregado - IVA                 | <u>0</u>       | <u>7,392</u>   |
| Total  | <u>137,924</u> | <u>154,545</u> |

**Retenciones en la fuente del impuesto a la renta.**- Representa pagos realizados que serán aplicados en la determinación y liquidación del impuesto a la renta. En adición, incluyen retenciones efectuadas por clientes, que de acuerdo a la normativa tributaria vigente pueden ser utilizadas directamente como crédito tributario sin intereses en el impuesto a la renta que cause en el ejercicio corriente o en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración. En caso que las retenciones en la fuente sean mayores al impuesto causado o no exista impuesto causado, el contribuyente podrá solicitar el pago en exceso o presentar reclamo de pago indebido.

## 5. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el detalle de propiedades, planta y equipos, neto es el siguiente:

5. **PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO** (Continuación)

|                               | <u>2014</u>         | <u>2013</u>       |
|-------------------------------|---------------------|-------------------|
|                               | (Dólares)           |                   |
| Edificios e instalaciones     | 7,657,624           | 7,630,991         |
| Terrenos                      | 3,808,322           | 3,808,322         |
| Maquinarias y equipos         | 257,460             | 257,460           |
| Muebles y enseres             | 8,118               | 14,240            |
| Equipos de computación        | <u>2,954</u>        | <u>3,357</u>      |
| Subtotal                      | 11,734,478          | 11,714,370        |
| Menos: Depreciación acumulada | <u>( 1,208,836)</u> | <u>( 941,079)</u> |
| Total, neto                   | <u>10,525,642</u>   | <u>10,773,291</u> |

Durante los años 2014 y 2013, el movimiento de propiedades y equipos, neto fue el siguiente:

|  | <u>2014</u>       | <u>2013</u>       |
|--|-------------------|-------------------|
|  | (Dólares)         |                   |
| Saldo inicial, neto                      | 10,773,291        | 11,041,592        |
| Mas: Compra de activos de la subsidiaria | 26,634            | 0                 |
| Menos: Depreciación anual                | <u>( 274,283)</u> | <u>( 268,301)</u> |
| Saldo final, neto                        | <u>10,525,642</u> | <u>10,773,291</u> |

**Compra de activos de la subsidiaria** - Corresponde a un departamento de propiedad de la Compañía Importadora Comerwild S.A. subsidiaria de **INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA**, ubicado en la Provincia de Santa Elena.

6. **INVERSIONES EN ACCIONES**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, incluye principalmente inversiones en acciones que mantiene **INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA** en las compañías **SOCIEDAD AGRICOLA E INDUSTRIAL SAN CARLOS S.A.** en un 0.8% y que constituyen acciones por US\$. 1.071.982 e **INVERSANCARLOS S.A.** en un 0.8% por US\$. 453,532 y sobre las cuales no se ejerce control.

7. **OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS Y VENCIMIENTOS CORRIENTES DE OBLIGACIONES A LARGO PLAZO**

|                          | <u>2014</u>    | <u>2013</u>    |
|--------------------------|----------------|----------------|
|                          | (Dólares)      |                |
| Banco Promerica S.A.     | 506,218        | 399,571        |
| Banco Internacional S.A. | <u>62,891</u>  | <u>421,125</u> |
| Total                    | <u>569,109</u> | <u>820,696</u> |

Estos préstamos están garantizados con escrituras de prendas hipotecarias por US\$. 4,355,140 y US\$. 2,421,297 con el Banco Promerica S.A., y Banco Internacional S.A., respectivamente, sobre las propiedades y equipos, neto, nota 5.

## 8. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, un detalle es el siguiente:

|                              | <u>2014</u>      | <u>2013</u>      |
|------------------------------|------------------|------------------|
|                              | (Dólares)        |                  |
| Partes relacionadas, nota 11 | 1,282,355        | 1,225,869        |
| Proveedores                  | 175,583          | 81,491           |
| Otros                        | <u>0</u>         | <u>13,012</u>    |
| Total                        | <u>1,457,938</u> | <u>1,320,372</u> |

## 9. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, representa las obligaciones por pagar a largo plazo al Banco Promerica S. A. por US\$. 1,320,668 (en el 2013: US\$. 1,889,778), con vencimiento en marzo 27 del 2018 y una tasa de interés del 8,95%. Este préstamo se encuentra garantizado con escritura de prenda hipotecaria por US\$. 4,355,140 sobre las propiedades y equipos, neto, nota 5.

## 10. PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

**Capital social.**- Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, está representado por 2.238.939 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1.00 cada una de propiedad de **SKYVEST EC. HOLDING S.A.** y de **TALUM S.A.**, con el 99.96% y 0.04%, respectivamente.

Con base en la Resolución NAC-DGERCG12-00777, emitida por el Servicio de Rentas Internas el 20 de diciembre del 2012, se dispone que los sujetos pasivos inscritos en el RUC deben obligatoriamente reportar ante el SRI, el domicilio o residencia, porcentaje accionario, etc. a través del anexo de accionistas, partícipes, socio, miembros de directorio y administradores. Con base a nuestras auditorías efectuadas, como también por medio de los informes emitidos de los otros auditores externos, las entidades integrantes, han procedido a cumplir con este requerimiento correspondiente a los ejercicios económicos 2014 y 2013.

**Utilidad básica por acción.**- La utilidad básica por acción ordinaria, se calcula dividiendo la utilidad o pérdida neta del período atribuible a los accionistas para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año.

## 11. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, un detalle de los saldos con Compañías y partes relacionadas, es el que se detalla a continuación y fue obtenido de los estados financieros auditados (individuales), en los que existe esta información financiera revelada:

|  | <u>2014</u>    | <u>2013</u>    |
|--|----------------|----------------|
|  | (Dólares)      |                |
| <b>Estado de Situación Financiera:</b>                   |                |                |
| <b><u>Activos financieros a corto plazo, nota 3:</u></b> |                |                |
| ▪ Talum S.A.   | <u>450,083</u> | <u>689,655</u> |
| Pasan:   | 450,083        | 689,655        |

**11. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)**

|         | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|---------|-------------|-------------|
|         | (Dólares)   |             |
| Vienen: | 450,083     | 689,655     |

**Estado de Situación Financiera: (Continuación)**
**Activos financieros a corto plazo, nota 3:**

|                                    |                |                  |
|------------------------------------|----------------|------------------|
| ▪ Larisa Lotización La Ribera S.A. | 400,000        | 400,000          |
| ▪ Castelago S.A.                   | 65,588         | 139,086          |
| ▪ Fontespai S.A.                   | 5,000          | 0                |
| ▪ Otros                            | 193            | 26,200           |
|                                    | <u>920,864</u> | <u>1,254,941</u> |
| Total                              |                |                  |

**Pasivos financieros a corto plazo, nota 8:**

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| ▪ Skyline Equities Group LLC.                 | 451,447          | 451,447          |
| ▪ Compañía General de Comercio y Mandato S.A. | 427,168          | 404,782          |
| ▪ Joyamar S.A.                                | 270,182          | 270,204          |
| ▪ Proyectos Inmobiliarios Batán S.A.          | 60,619           | 18,926           |
| ▪ Lagoplata S.A.                              | 48,491           | 0                |
| ▪ Inmobiliaria Plaza 500 S.A.                 | 24,448           | 24,510           |
| ▪ Comercial Agrícola Zapote S.A.              | 0                | 56,000           |
|   | <u>1,282,355</u> | <u>1,225,869</u> |
| Total   |                  |                  |

2014

( Dólares)

**Ingresos por arrendamiento:**

|   |                |
|---|----------------|
| ▪ Compañía General de Comercio y Mandato S.A. | 886,788        |
| ▪ Telbec S.A.                                 | <u>20,476</u>  |
| Total   | <u>907,264</u> |

Las transacciones entre partes relacionadas corresponden a préstamos, facturación de gastos administrativos, anticipos y transferencias.

**Operaciones con partes relacionadas (Precios de Transferencia).-**

- **Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 878 del 24 de enero de 2013.**- Fue publicada Resolución No. NAC-DGERCGC13-00011, del SRI que realizó reformas a la Resolución NAC-DGER2008-0464 publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de abril del 2008. La principal reforma incorporada, es que el anexo y/o informe integral de precios de transferencia debe ser elaborado y presentado por los sujetos pasivos del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales. El importe para presentar el anexo, ha sido establecido para operaciones por montos acumulados superiores a US\$. 3,000,000. En tanto que el importe para presentar el informe integral de precios de transferencia así como el anexo, ha sido establecido para operaciones montos acumulados superior a los US\$. 6,000,000. La mencionada reforma entró en vigencia el 25 de enero de 2013.

#### 11. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)

- **Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 del 27 de mayo del 2015.**- La principal reforma incorporada, es que los sujetos pasivos del impuesto a la renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo periodo fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a US\$. 3,000,000, deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los US\$. 15,000,000, dichos sujetos pasivos deben presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia. Para la presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencia correspondiente al periodo fiscal del año 2014, el plazo será hasta el mes de septiembre de 2015, en los mismos plazos de presentación contemplados para las declaraciones mensuales de impuesto conforme el noveno dígito del RUC. Para efectos de establecer las obligaciones de presentar los referidos anexos e informe en base al monto acumulado de operaciones, en ningún caso se sumaran los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por proporción de transacciones.

Con base a la mencionada resolución, **INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA Y OTRA ENTIDAD INTEGRANTE**, no presenta obligación de elaborar anexo o informe de precios de transferencia, por transacciones (locales), mantenidas durante el año 2014.

#### 12. IMPUESTO A LA RENTA

Las declaraciones de impuestos a la renta correspondientes a **INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA Y OTRA ENTIDAD INTEGRANTE**, de los años 2012 al 2014, no han sido revisadas por el SRI. La Administración de **INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA**, considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones no serán significativas.

#### 13. RECLASIFICACIONES

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, se efectuaron ciertas reclasificaciones en los estados financieros consolidados adjuntos, para cumplir con las Normas de Contabilidad de Estados Financieros Consolidados que ha establecido la Superintendencia de Compañías del Ecuador, a través de Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 28 de febrero del 2014. Los mencionados estados financieros consolidados fueron preparados para propósitos de cumplimiento con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

#### 14. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2014 y hasta la fecha de emisión de los estados financieros consolidados del año 2014, (octubre 5 del 2015), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de las Compañías de **INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA Y OTRA ENTIDAD INTEGRANTE**, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros consolidados que se adjuntan.

---

**INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA Y OTRAS ENTIDADES INTEGRANTES (Grupo Económico COMANDATO)**  
**Anexo 3: Información del Estado de Situación Financiera Consolidado - ACTIVOS**

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014  
 Expresados en dólares

| Descripción                              | Reporte No. 17                         |                               | Reporte No. 17.1                   |          | Eliminaciones |                   | Total del Grupo Económico Consolidado Año 2014 |
|--|--|-------------------------------|------------------------------------|----------|---------------|-------------------|--|
|  | Inmobiliaria<br>Rocafuerte C.A. - IRCA | IMPORTADORA<br>COMERWILD S.A. | Total del Grupo Económico Año 2014 | Débito   | Crédito       |                   |  |
| <b>ACTIVOS CORRIENTES</b>                | <b>1.323.406</b>                       | <b>1</b>                      | <b>1.323.407</b>                   | <b>0</b> | <b>0</b>      | <b>1.323.407</b>  |  |
| Efectivo y Equivalentes de Efectivo:     | 39.866                                 | 0                             | 39.866                             |          |               | 39.866            |  |
| Activos Financieros, Neto                | 1.140.931                              | 1                             | 1.140.932                          |          |               | 1.140.932         |  |
| Existencias, Neto                        | 0                                      | 0                             | 0                                  |          |               | 0                 |  |
| Activos por Impuestos Corrientes         | 137.924                                | 0                             | 137.924                            |          |               | 137.924           |  |
| Servicios y Otros Pagos Anticipados      | 4.685                                  | 0                             | 4.685                              |          |               | 4.685             |  |
| Otros Activos Corrientes                 | 0                                      | 0                             | 0                                  |          |               | 0                 |  |
| <b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>             | <b>12.055.533</b>                      | <b>26.633</b>                 | <b>12.082.166</b>                  | <b>0</b> | <b>26.635</b> | <b>12.055.531</b> |  |
| Inventarios a largo plazo                | 0                                      | 0                             | 0                                  |          |               | 0                 |  |
| Propiedades, Planta y Equipos, Neto      | 10.499.009                             | 26.633                        | 10.525.642                         |          |               | 10.525.642        |  |
| Activos Financieros a Largo Plazo        | 0                                      | 0                             | 0                                  |          |               | 0                 |  |
| Activos por Impuestos Diferidos          | 0                                      | 0                             | 0                                  |          |               | 0                 |  |
| Inversiones en Acciones                  | 1.552.610                              | 0                             | 1.552.610                          |          | 26.635        | 1.525.975         |  |
| Inversión en acciones                    | 26.635                                 | 0                             | 26.635                             |          | 26.635        | 0                 |  |
| Inversiones por Instrumentos Financieros | 1.525.975                              | 0                             | 1.525.975                          |          |               | 1.525.975         |  |
| Obligaciones convertibles en acciones    | 0                                      | 0                             | 0                                  |          |               | 0                 |  |
| Otros Activos No Corrientes              | 3.914                                  | 0                             | 3.914                              |          |               | 3.914             |  |
| <b>Total Activos</b>                     | <b>13.378.939</b>                      | <b>26.634</b>                 | <b>13.405.573</b>                  | <b>0</b> | <b>26.635</b> | <b>13.378.938</b> |  |

**INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA Y OTRAS ENTIDADES INTEGRANTES (Grupo Económico COMANDATO)**

**Anexo 2: Información del Estado de Situación Financiera Consolidado - PASIVOS**

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

Expresados en dólares

Reporte No. 17 Reporte No. 17

| Descripción  | Inmobiliaria<br>Rocafuerte C.A. - IRCA | IMPORTADORA<br>COMERWILD S.A. | Eliminaciones |          | Total del Grupo<br>Económico<br>Consolidado Año<br>2014 |
|--|--|-------------------------------|---------------|----------|---|
|  |  |                               | Débito        | Crédito  |   |
|  | 2.055.853                              | 0                             | 0             | 0        | 2.055.853   |
| <b>PASIVOS CORRIENTES</b>  |  |                               |               |          |   |
| Sobregiros bancario  | 0                                      | 0                             |               |          | 0   |
| Obligaciones financieras y vencimientos corrientes de obligaciones a largo plazo | 569.109                                | 0                             |               |          | 569.109   |
| pasivos financieros  | 1.457.938                              | 0                             | 0             |          | 1.457.938   |
| Otras obligaciones corrientes  | 28.806                                 | 0                             |               |          | 28.806  |
| <b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>   |  |                               |               |          |   |
| Obligaciones con instituciones financieras a largo plazo                         | 1.320.668                              | 0                             |               |          | 1.320.668   |
| Provisiones por beneficios a empleados   | 0                                      | 0                             |               |          | 0   |
| Pasivos por impuestos diferidos  | 0                                      | 0                             |               |          | 0   |
| Otras obligaciones no corrientes   | 100.693                                | 0                             | 0             |          | 100.693   |
| <b>Total Pasivos</b>   | <b>3.477.214</b>                       | <b>0</b>                      | <b>0</b>      | <b>0</b> | <b>3.477.214</b>  |

**INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA Y OTRAS ENTIDADES INTEGRANTES (Grupo Económico COMANDATO)**  
**Anexo 3: Información del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado - PATRIMONIO**

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014  
 Expresados en dólares

| Descripción                           | Reporte No. 17                       |                             | Reporte No. 17.1 |         | Eliminaciones | Total del Grupo Económico Año 2014 | Total del Grupo Económico Consolidado Año 2014 |
|---------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|------------------|---------|---------------|------------------------------------|--|
|                                       | Inmobiliaria Roca fuerte C.A. - IRCA | IMPOR TADORA COMERWILD S.A. | Débito           | Crédito |               |                                    |  |
| <b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>  |                                      |                             |                  |         |               |                                    |  |
| Capital social                        | 2.240                                | 26.634                      | 26.634           |         |               | 2.240                              |  |
| Aportes para futuras capitalizaciones | 406.528                              | 0                           |                  |         |               | 406.528                            |  |
| Reserva legal                         | 5.592                                | 0                           |                  |         |               | 5.592                              |  |
| Resultados acumulados                 | 9.487.365                            | 0                           |                  | 4       |               | 9.487.361                          |  |
| Participaciones no controladoras      | 0                                    | 0                           |                  |         |               | 3                                  |  |
| <b>Total Patrimonio</b>               | <b>9.901.725</b>                     | <b>26.634</b>               | <b>26.638</b>    |         | <b>3</b>      | <b>9.928.359</b>                   | <b>9.901.724</b>                               |

**INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA Y OTRAS ENTIDADES INTEGRANTES (Grupo Económico COMANDATO)**

**Anexo 4: Información del Estado de Resultado Integral Consolidado - RESULTADOS**

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

Expresados en dólares

| Descripción   | Reporte No. 17                      |                            | Reporte No. 17                     |        | Eliminaciones |  | Total del Grupo Económico Año Consolidado Año 2014 |
|---|-------------------------------------|----------------------------|------------------------------------|--------|---------------|--|--|
|   | Inmobiliaria Rocafuerte C.A. - IRCA | IMPORTADORA COMERWILD S.A. | Total del Grupo Económico Año 2014 | Débito | Crédito       |  |  |
| Ventas netas  | 1.594.299                           | 0                          | 1.594.299                          |        |               |  | 1.594.299  |
| Ingresos no operacionales, neto                                       | 352.760                             | 0                          | 352.760                            |        |               |  | 352.760  |
| Total Ingresos  | 1.947.059                           | 0                          | 1.947.059                          | 0      | 0             |  | 1.947.059  |
| Costo de ventas   | 0                                   | 0                          | 0                                  |        |               |  | 0  |
| Utilidad Bruta  | 1.947.059                           | 0                          | 1.947.059                          | 0      | 0             |  | 1.947.059  |
| Gastos operacionales  | 1.435.333                           | 0                          | 1.435.333                          | 0      | 0             |  | 1.435.333  |
| Gastos de administración  | 1.147.730                           | 0                          | 1.147.730                          |        |               |  | 1.147.730  |
| Gastos de ventas  | 0                                   | 0                          | 0                                  |        |               |  | 0  |
| Depreciaciones  | 274.283                             | 0                          | 274.283                            |        |               |  | 274.283  |
| Gastos financieros  | 13.320                              | 0                          | 13.320                             |        |               |  | 13.320   |
| Otros egresos   | 0                                   | 0                          | 0                                  |        |               |  | 0  |
| Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta | 511.726                             | 0                          | 511.726                            | 0      | 0             |  | 511.726  |
| 15% Participaciones de trabajadores en las utilidades                 | 0                                   | 0                          | 0                                  |        |               |  | 0  |
| Apropiación de la reserva legal                                       | 0                                   | 0                          | 0                                  |        |               |  | 0  |
| 22% Impuesto a la renta   | 81.202                              | 0                          | 81.202                             |        |               |  | 81.202   |
| Utilidad Neta consolidada del ejercicio.                              | 430.524                             | 0                          | 430.524                            | 0      | 0             |  | 430.524  |
| Utilidad básica por acción  | 192,20                              | 0                          | 192,20                             | 0      | 0             |  | 192,20   |

**INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA Y OTRAS ENTIDADES INTEGRANTES (Grupo Económico COMANDATO)**  
**Anexo 5: Información Asiento de Eliminación - REGISTROS EXTRACONTABLES**

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014  
 Expresado en dólares

| Descripción de la cuenta contable  |  | Debito        | Credito       |
|--|--|---------------|---------------|
| <b>Registro de Consolidación No. 1</b>   |  |               |               |
| <u>Capital social</u>  |  | 26.634        |               |
| <u>Resultados acumulados</u>   |  | 4             |               |
| <u>Inversiones en acciones</u>   |  |               | 26.635        |
| <u>Participación no controladoras</u>  |  |               | 3             |
| <u>Detalle: Para proceder a eliminar la participación del 99,99% de INMOBILIARIA</u>   |  |               |               |
| ROCAFUERTE C.A. - IRCA en la Subsidiaria y corrección de efectos de años anteriores por el no registro de los saldos de inversiones en acciones. |  |               |               |
| <b>Total</b>   |  | <b>26.638</b> | <b>26.638</b> |