

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Estados Financieros

Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2015 y 2014

Dictamen de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultado del Período y 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 2015 y 2014, los correspondientes estado de resultado del período y otro resultado integral del período, estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y estado 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 las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido 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 una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría incluye el examen sobre la 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 compañía, 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 compañía. Una auditoría incluye también la evaluación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, lo apropiado de las políticas contables utilizadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como la evaluación de 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 2015 y 2014, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, vigentes descritos en la nota 2 de los estados financieros.

Guayaquil, 1 de marzo del 2016
RNAE No. 105

Eddie Vizhñay Díaz
RNC No. 1903

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

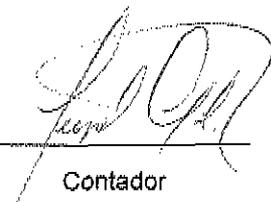
Estado de Situación Financiera
 Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014
 (Expresado en dólares EE.UU.)

ACTIVO

	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>	<u>31 DICIEMBRE 2014</u>
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (notas 2 y 4)	918.89	39,866.06
Cuentas por cobrar:		
Clientes (notas 2 y 5)	129,455.11	19,983.74
Otras cuentas por cobrar (nota 6)	202,432.21	200,082.16
Partes relacionadas (nota 7)	792,098.56	920,864.03
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	<u>1,123,985.88</u>	<u>1,140,929.93</u>
Pagos anticipados (notas 2 y 8)	4,775.65	4,685.47
Activos por impuestos corrientes (nota 9)	106,776.25	137,924.26
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>1,236,456.67</u>	<u>1,323,405.72</u>
Propiedades, planta y equipo, neto (notas 2 y 10)	10,225,216.69	10,499,007.89
Inversiones en asociadas (notas 2 y 11)	26,633.00	26,633.00
Otros activos financieros (notas 2 y 12)	1,528,276.00	1,525,977.00
Otros activos no corrientes	3,914.45	3,914.45
TOTAL ACTIVO	<u><u>13,020,496.81</u></u>	<u><u>13,378,938.06</u></u>

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 2015 y 2014
(Expresado en dólares EE.UU.)

PASIVO

	31 DICIEMBRE 2015	31 DICIEMBRE 2014
PASIVO CORRIENTE:		
Porción corriente de la deuda a largo plazo (nota 13)	597,877.45	569,109.33
Cuentas por pagar (nota 14)	698,902.23	193,579.81
Partes relacionadas (nota 7)	942,667.06	1,282,354.57
Pasivos por impuestos corrientes (nota 15)	11,581.36	10,810.46
TOTAL PASIVO CORRIENTE	2,251,028.10	2,055,854.17
Deuda a largo plazo (nota 13)	766,883.13	1,320,668.49
Pasivos diferidos (nota 16)	95,608.52	100,690.85
TOTAL PASIVO	3,113,519.75	3,477,213.51

PATRIMONIO

Capital social (nota 17)	2,240.00	2,240.00
Aportes para futuras capitalizaciones	-	406,527.66
Reserva legal	5,591.94	5,591.94
Reserva facultativa	14,953.06	14,953.06
Reserva de capital	298,361.03	298,361.03
Resultados acumulados	1,250,768.91	820,244.60
Superávit por revaluación de inversiones	801,507.60	801,507.60
Resultados años anteriores NIIF	7,121,774.35	7,121,774.35
Resultado del ejercicio	411,780.17	430,524.31
TOTAL PATRIMONIO	9,906,977.06	9,901,724.55
PASIVO CONTINGENTE (nota 18)	-	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	13,020,496.81	13,378,938.06

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
Representante Legal


 Contador

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Estado de Resultado del Periodo y Otro Resultado Integral del Periodo

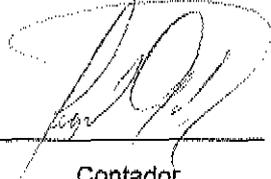
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2015 y 2014

(Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>	<u>31 DICIEMBRE 2014</u>
Ingresos de actividades ordinarias	1,640,893.97	1,594,298.50
Otros ingresos	189,109.91	352,760.04
TOTAL INGRESOS	1,830,003.88	1,947,058.54
Gastos de administración	1,085,892.99	1,192,192.96
Gastos financieros	169,368.48	228,786.73
Otros egresos	52,489.87	14,352.62
TOTAL GASTOS	1,307,751.34	1,435,332.31
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	522,252.54	511,726.23
Impuesto a la renta causado (notas 2, 15 y 18)	-110,472.37	-81,201.92
RESULTADO DEL EJERCICIO	411,780.17	430,524.31

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
Representante Legal



Contador

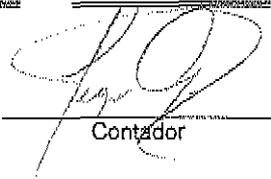
INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
 Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2015 y 2014
 (Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE</u> 2015	<u>31 DICIEMBRE</u> 2014
<u>CAPITAL SOCIAL</u>		
Saldo inicial	2,240.00	2,240.00
Saldo final	<u>2,240.00</u>	<u>2,240.00</u>
<u>APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES</u>		
Saldo inicial	406,527.66	406,527.66
Transferencias a otras cuentas por pagar	<u>-406,527.66</u>	<u>-</u>
Saldo final	-	406,527.66
<u>RESERVA LEGAL</u>		
Saldo inicial	5,591.94	5,591.94
Saldo final	<u>5,591.94</u>	<u>5,591.94</u>
<u>RESERVA FACULTATIVA</u>		
Saldo inicial	14,953.06	14,953.06
Saldo final	<u>14,953.06</u>	<u>14,953.06</u>
<u>RESERVA DE CAPITAL</u>		
Saldo inicial	298,361.03	1,099,868.63
Transferencia a superávit por revaluación de inversiones	<u>-</u>	<u>-801,507.60</u>
Saldo final	298,361.03	298,361.03
<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>		
Saldo inicial	820,244.60	784,970.17
Transferencia de resultado del ejercicio	<u>430,524.31</u>	<u>35,274.43</u>
Saldo final	1,250,768.91	820,244.60
<u>SUPERÁVIT POR REVALUACIÓN DE INVERSIONES</u>		
Saldo inicial	801,507.60	-
Transferencia de reserva de capital	<u>-</u>	<u>801,507.60</u>
Saldo final	801,507.60	801,507.60
<u>RESULTADOS AÑOS ANTERIORES NIIF</u>		
Saldo inicial	7,121,774.35	7,121,774.35
Saldo final	<u>7,121,774.35</u>	<u>7,121,774.35</u>
<u>RESULTADO DEL EJERCICIO</u>		
Saldo inicial	430,524.31	35,274.43
Transferencia a resultados acumulados	<u>-430,524.31</u>	<u>-35,274.43</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	522,252.54	511,726.23
Impuesto a la renta causado	<u>-110,472.37</u>	<u>-81,201.92</u>
Saldo final	<u>411,780.17</u>	<u>430,524.31</u>
TOTAL	<u><u>9,906,977.06</u></u>	<u><u>9,901,724.55</u></u>

Ver notas a los estados financieros

 Gerente General
 Representante Legal



 Contador

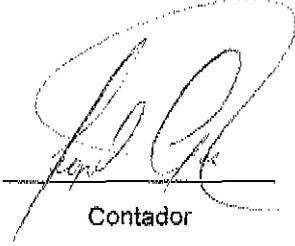
INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Estado de Flujos de Efectivo
 Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2015 y 2014
 (Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>	<u>31 DICIEMBRE 2014</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Efectivo recibido de clientes y otros	1,220,931.36	2,088,370.29
Efectivo pagado a proveedores y otros	-563,964.71	-768,514.13
Efectivo generado proveniente de las operaciones	656,966.65	1,319,856.16
Intereses pagados	-169,368.48	-215,467.23
Impuestos percibidos/ pagados	770.90	-73,393.74
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	488,369.07	1,030,995.19
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Aumento en otros activos financieros	-2,299.00	-205,972.00
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-2,299.00	-205,972.00
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Aumento/ disminución en la porción corriente de la deuda a largo plazo	28,768.12	-251,587.05
Disminución/aumento en la deuda a largo plazo	-553,785.36	-569,109.34
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-525,017.24	-820,696.39
Disminución/ aumento neta del efectivo y sus equivalentes	-38,947.17	4,326.80
Efectivo y sus equivalentes al principio del periodo	39,866.06	35,539.26
Efectivo y sus equivalentes al final del periodo (notas 2 y 4)	<u>918.89</u>	<u>39,866.06</u>

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
 Representante Legal


 Contador

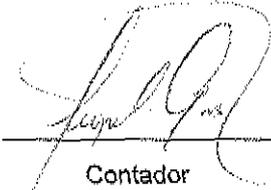
INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

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 2015 y 2014
(Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>	<u>31 DICIEMBRE 2014</u>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	522,252.54	511,726.23
Ajustes por:		
Amortización de seguros	12,154.31	-
Depreciación y baja de propiedades, planta y equipo	273,791.20	274,283.22
Gastos financieros	169,368.48	215,467.23
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIO EN EL CAPITAL DE TRABAJO	<u>977,566.53</u>	<u>1,001,476.68</u>
Aumento en cuentas por cobrar y otros	-538,989.10	-192,765.48
Aumento/disminución en partes relacionadas por cobrar	-70,083.42	334,077.29
Aumento/ disminución en pagos anticipados	-12,244.49	74.57
Aumento/ disminución en activos por impuestos corrientes	-79,324.36	16,620.55
Aumento en cuentas por pagar	98,794.76	99,075.83
Aumento en cuentas por pagar partes relacionadas	286,329.06	56,485.94
Disminución/ aumento en pasivos diferidos	-5,082.33	4,810.78
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	<u>656,966.65</u>	<u>1,319,856.16</u>
Intereses pagados	-169,368.48	-215,467.23
Impuestos percibidos/ pagados	770.90	-73,393.74
FLUJO DE EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	<u>488,369.07</u>	<u>1,030,995.19</u>

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 fue constituida el 22 de Septiembre de 1954, de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador y tiene por objeto social dedicarse a la compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento y administración de bienes raíces urbanas, rurales, por cuenta propia y terceros.

2. POLÍTICAS 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 - NIIF, que fueron adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros 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, Valores y Seguros del Ecuador 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 compañía, de acuerdo con el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, los primeros estados financieros bajo NIIF fueron en el año 2011 y el periodo de transición fue en el año 2010.

La preparación de los estados financieros requiere la realización por parte de la Administración de la compañía de estimaciones contables y de la consideración de determinados elementos de juicio, que inciden en la medición de activos y pasivos y en la determinación de los resultados. Estos se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y en 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 de dichas estimaciones en el futuro se aplicará de forma prospectiva a partir de dicho periodo, reconociendo el efecto de la estimación realizada en el estado de resultado del periodo.

b. Hipótesis del negocio en marcha

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

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

c. **Registro contable y moneda de presentación**

Los registros contables de la compañía se llevan en idioma español y se expresan en dólares de los Estados Unidos de América, 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 amortizan hasta el periodo de vigencia del bien o servicio.

g. **Propiedades, planta y equipo, 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, planta y equipo, 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.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

h. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital o patrimonio en otra compañía. Los instrumentos financieros se compensan cuando la compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la Administración 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 Administración 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.

i. 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 en cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera.

j. Contingencias

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en las 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

k. 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 el que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

l. 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.

m. Estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración 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 al cálculo del impuesto a la renta.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

n. Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

Los ingresos por venta de inventario y el costo de venta relacionado, son reconocidos cuando se ha entregado el bien y se han 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.

o. Normas Internacionales de Información Financiera emitidas y no vigentes

Al 31 de Diciembre del 2015, las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas pero no vigentes son:

- NIIF 9 "Instrumentos Financieros: Clasificación y Medición", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2018.

- NIIF 14 "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2016.

- NIIF 15 "Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2017.

- Modificaciones a la NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados", NIIF 11 "Acuerdos Conjuntos", NIIF 12 "Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades", NIC 1 "Presentación de Estados Financieros", NIC 16 "Propiedades, Planta y Equipo", NIC 27 "Estados Financieros Separados", NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos", NIC 38 "Activos Intangibles" y NIC 41 "Agricultura", efectivas para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2016.

- Mejoras (ciclos 2012 – 2014) a la NIIF 4 "Contratos de Seguros", NIIF 7 "Instrumentos Financieros: Información a Revelar", NIC 19 "Beneficios a los Empleados" y NIC 34 "Información Financiera Intermedia", efectivas para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2016.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

3. INDICADORES ECONÓMICOS

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 2015, fue de 3.38%

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u>
2011	5.41
2012	4.16
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE 2015</u>	<u>31 DICIEMBRE 2014</u>
Caja	U.S.\$	550.00	550.00
Bancos		368.89	39,316.06
TOTAL	U.S.\$	<u>918.89</u>	<u>39,866.06</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 2015 y 2014, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2015</u>	31 DICIEMBRE <u>2014</u>
Cientes	U.S.\$	129,455.11	19,983.74
Menos:			
Provisión de cuentas incobrables		-	-
TOTAL	U.S.\$	<u>129,455.11</u>	<u>19,983.74</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%

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2015</u>	31 DICIEMBRE <u>2014</u>
Compujasa S. A.	U.S.\$	200,000.00	200,000.00
Agrícola Batán S. A.		-	82.16
Otras cuentas por cobrar		<u>2,432.21</u>	
TOTAL	U.S.\$	<u>202,432.21</u>	<u>200,082.16</u>

La deuda que se mantiene con Compujasa S. A. no tiene fecha de vencimiento y no genera intereses.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

7. PARTES RELACIONADAS

Un resumen de las partes relacionadas al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

SALDOS POR COBRAR

		<u>SALDO AL</u>	<u>DÉBITOS</u>		<u>CRÉDITOS</u>		<u>SALDO AL</u>
		<u>31/12/2014</u>	<u>PRESTAMOS</u>	<u>OTROS</u>	<u>PAGOS</u>	<u>OTROS</u>	<u>31/12/2015</u>
Fontespai S. A.	U.S.\$	5,000.00	-	28.67	5,028.67	-	-
Agrícola Los Ranchos S. A.		32.80	-	161.79	-	194.59	-
Castelago S. A.		65,587.77	76,800.00	34.40	5,000.00	-	137,422.17
Talum S. A.		450,083.47	200,000.00	200,000.00	350,000.00	107,453.50	392,629.97
Industrias Corintacorp S. A.		95.94	-	8.00	103.94	-	-
Industrias Asociadas Indusocia S. A.		64.05	30.00	183.29	158.55	-	118.79
Larisa Lotización La Ribera S. A.		400,000.00	-	-	-	138,711.92	261,288.08
Agrícola Batán S. A.		-	-	639.55	-	-	639.55
Titisee S. A.		-	-	113.48	-	113.48	-
TOTAL	U.S.\$	920,864.03	276,830.00	201,169.18	360,291.16	246,473.49	792,098.56

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

SALDOS POR PAGAR

	<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2014</u>	<u>DÉBITO</u> <u>PAGOS</u>	<u>CRÉDITO</u>		<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2015</u>
			<u>PRESTAMOS</u>	<u>OTROS</u>	
<u>CORTO PLAZO</u>					
Inmobiliaria Plaza 500 S. A. Inmoplaza	U.S.\$ 24,447.25	3,560.69	83,000.00	62,000.00	165,886.56
Joyamar S. A.	270,181.71	3,671.30	-	-	266,510.41
Compañía General de Comercio y Mandato S. A. Skyline Equities Group LLC.	427,167.68	427,167.68	-	-	-
	451,447.27	-	-	-	451,447.27
Proyectos Inmobiliarios Batán S. A.	60,619.34	139,304.58	78,685.24	-	-
Lagoplatá S. A.	48,491.32	268,136.97	700.00	277,768.47	58,822.82
Fontespai S. A.	-	4,971.33	-	4,971.33	-
TOTAL	U.S.\$ <u>1,282,354.57</u>	<u>846,812.55</u>	<u>162,385.24</u>	<u>344,739.80</u>	<u>942,667.06</u>

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 2015 y 2014, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2015</u>	31 DICIEMBRE <u>2014</u>
Seguros	U.S.\$	16,929.96	18,655.20
Menos:			
Amortización de seguros		12,154.31	13,969.73
TOTAL	U.S.\$	<u>4,775.65</u>	<u>4,685.47</u>

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2015</u>	31 DICIEMBRE <u>2014</u>
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	U.S.\$	-	122,404.93
Crédito tributario de años anteriores (nota 18)		106,776.25	15,519.33
TOTAL	U.S.\$	<u>106,776.25</u>	<u>137,924.26</u>

Las retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal por U.S.\$ 130,942.35, y el crédito tributario de años anteriores por U.S.\$ 86,306.27, fueron compensados en la conciliación tributaria en el ejercicio 2015; el valor de U.S.\$ 51,617.99 corresponde a retenciones de años anteriores que fueron dados de baja.

El crédito tributario de impuesto a la renta se compone de las retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio por U.S.\$ 20,469.98 y crédito tributario de años anteriores por U.S \$ 86,306.27 de año 2014.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

10. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO

Los movimientos del costo y depreciación de las propiedades, planta y equipo por el año terminado el 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>	<u>SALDOS</u>			<u>SALDOS</u>
	<u>31/12/2014</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>BAJAS</u>	
Terrenos	U.S.\$ 3,808,321.82	-	-	3,808,321.82
Edificios	6,963,138.44	-	-	6,963,138.44
Instalaciones	667,853.03	-	-	667,853.03
Muebles y enseres	8,118.06	-	-	8,118.06
Maquinarias y equipos	257,460.31	-	-42,538.12	214,922.19
Equipos de computación	2,952.40	-	-2,952.40	-
	11,707,844.06	-	-45,490.52	11,662,353.54
Menos:				
Depreciación acumulada	1,208,836.17	273,791.16	-45,490.48	1,437,136.85
Propiedades, planta y equipo, neto	U.S.\$ 10,499,007.89	-273,791.16	-0.04	10,225,216.69

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

11. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Un resumen de las inversiones en asociadas al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

<u>DETALLE</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCIÓN</u>	<u>DICIEMBRE 2015 U.S.\$</u>	<u>DICIEMBRE 2014 U.S.\$</u>
Importadora Comerwild S. A.	26,633	99.99	1.00	26,633.00	26,633.00

12. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Un resumen de los otros activos financieros al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>	<u>31 DICIEMBRE 2014</u>
Lagoplata S. A.	U.S.\$ 1.00	1.00
Castelago S. A.	1.00	1.00
Yiroma S. A.	799.00	-
Beira S. A.	800.00	-
Multiempresas Moustain S. A.	700.00	-
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S. A.	1,071,982.00	1,071,982.00
Inversancarlos S. A.	453,532.00	453,532.00
Banco Bolivariano C. A.	461.00	461.00
TOTAL	U.S.\$ 1,528,276.00	1,525,977.00

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

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

13. DEUDA A LARGO PLAZO

El detalle de la deuda del período 2015, es el siguiente:

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>OPERACIÓN</u>	<u>FECHA VENCIMIENTO</u>	<u>TASA INTERÉS</u>	<u>VALOR U.S. \$</u>
Banco Promérica S. A.	-	27/03/2018	8.95%	1,364,760.58
Porción corriente de la deuda a largo plazo				597,877.45
Deuda a largo plazo				<u>766,883.13</u>

GARANTÍAS

Las deudas están garantizadas con hipotecas, lo siguiente:

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>TIPO DE OPERACIÓN</u>	<u>U. S. DÓLARES</u>
<u>Banco Promérica S. A.</u>		
Garantía	Hipotecas	2,757,538.63
Garantía	Hipotecas	1,597,601.80
		<u>4,355,140.43</u>

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

El detalle de la deuda del periodo 2014, es el siguiente:

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>OPERACIÓN</u>	<u>FECHA VENCIMIENTO</u>	<u>TASA INTERÉS</u>	<u>VALOR U.S. \$</u>
Banco Promérica S. A.	-	27/03/2018	8.95%	1,826,886.65
Banco Internacional S. A.	277663	08/02/2015	9.38%	<u>62,891.17</u>
TOTAL				1,889,777.82
Porción corriente de la deuda a largo plazo				<u>569,109.33</u>
Deuda a largo plazo				<u>1,320,668.49</u>

GARANTÍAS

Las deudas están garantizadas con hipotecas, lo siguiente:

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>TIPO DE OPERACIÓN</u>	<u>U. S. DÓLARES</u>
<u>Banco 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

14. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, por clasificación principal es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2015</u>	<u>31 DICIEMBRE 2014</u>
Proveedores locales	U.S.\$	262,955.74	175,583.36
Sobregiros bancarios		1,642.81	-
Otras cuentas por pagar		434,303.68	17,996.45
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>698,902.23</u>	<u>193,579.81</u>

15. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de Diciembre del 2015, es como sigue:

		<u>SALDOS 31/12/2014</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDOS 31/12/2015</u>
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	5,709.84	280,857.71	282,335.57	7,187.70
Retenciones en la fuente del IVA		185.51	2,569.39	2,537.25	153.37
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta		4,915.11	34,205.87	33,531.05	4,240.29
Impuesto a la renta causado (nota 18)		-	110,472.37	110,472.37	-
		<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>10,810.46</u>	<u>428,105.34</u>	<u>428,876.24</u>	<u>11,581.36</u>

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

16. PASIVOS DIFERIDOS

El saldo de los pasivos diferidos al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE 2015</u>	<u>31 DICIEMBRE 2014</u>
Depósitos en garantías por arriendos	U.S.\$	<u>95,608.52</u>	<u>100,690.85</u>

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

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

17. CAPITAL SOCIAL

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

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2015

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCIÓN</u>	<u>2015 VALOR U.S.\$</u>
Skyvest EC Holding S. A.	10,000	62.59	0.20	2,000.00
Skyvest EC Holding S. A.	5,975	37.40	0.04	239.00
Talum S. A.	1	0.01	0.25	1.00
TOTAL	<u>15,976</u>	<u>100.00</u>		<u>2,240.00</u>

La accionista Skyvest EC Holding S. A. y Talum S. A., son de nacionalidad ecuatoriana.

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

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

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2014

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCIÓN</u>	<u>2015 VALOR U.S.\$</u>
Skyvest EC Holding S. A.	10,000	62.59	0.20	2,000.00
Skyvest EC Holding S. A.	5,975	37.40	0.04	239.00
Talum S. A.	1	0.01	0.25	1.00
TOTAL	<u>15,976</u>	<u>100.00</u>		<u>2,240.00</u>

La 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 dólar de los Estados Unidos de América pagadas en su totalidad, a favor de la compañía Skyvest EC Holding S. A.

La compañía Inmobiliaria Plaza 500 Inmoplaza S. A. de nacionalidad ecuatoriana con fecha 31 de enero del 2014 ha transferido 25 acciones ordinarias y nominativas de (0.04) cuatro centavos de los Estados Unidos de América pagadas en su totalidad, a favor de la compañía Talum S. A.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

18. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>	<u>31 DICIEMBRE 2014</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	U.S.\$ 522,252.53	511,726.23
Menos:		
Dividendos exentos y efectos por método de participación	94,353.05	296,694.97
Amortización pérdidas tributarias de años anteriores	167,382.38	195,082.65
	<hr/> 260,517.10	<hr/> 19,948.61
Más:		
Gastos no deducibles locales	240,573.73	268,604.38
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	1,056.30	2,136.00
Utilidad gravable	502,147.13	290,688.99
Porcentaje de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado (nota 15)	<hr/> 110,472.37	<hr/> 63,951.58
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	38,958.92	81,201.92
<hr/>		
Impuesto a la renta causado (nota 15)	110,472.37	81,201.92
Menos:		
Retenciones en la fuente que se realizaron en el ejercicio fiscal (nota 9)	130,942.35	122,404.93
Crédito tributario de años anteriores (nota 9)	86,306.27	96,721.25
Saldo a favor del contribuyente	<hr/> U.S.\$ -106,776.25	<hr/> -137,924.26

Los estados financieros de INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA, no han sido fiscalizados por las autoridades tributarias hasta el ejercicio 2015. 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

19. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2015, y la fecha del informe de los auditores externos el 1 de marzo del 2016, 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.

20. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA, no cuenta con trabajadores en relación de dependencia, no tiene personal tercerizado al 31 de Diciembre del 2015

21. PROPIEDAD INTELECTUAL

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

22. INFORME TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos de los impuestos fiscales, está en el Informe de Cumplimiento Tributario ICT, que se emite de forma independiente a éste informe.