

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Estados Financieros

Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2016 y 2015

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

INFORME 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 de 2016 y 2015, los correspondientes estado de resultado integral, 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 entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría incluye también la evaluación de las Normas Internacionales de Información Financiera - 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 de 2016 y 2015, 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.

Dirección: Kennedy Norte Av. Luis Orrantia Cornejo #9 y calle Carlos Endara

PBX: (593 - 4) 2680266

P.O. Box: 09 - 04 - 222

E - mail: info@vizhñay.com

 vizhñayasociados
 @VizhñayAsoc
 @VizhñayAsoc
 Vizhñay, Asociados

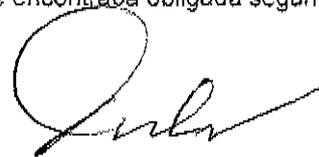
Contribución solidaria:

Mediante Suplemento del Registro Oficial No. 759 del 20 de mayo de 2016, se expidió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de la Zonas afectadas por el terremoto de 16 de abril de 2016; mediante la cual se creó por una sola vez las siguientes contribuciones solidarias a los que los sujetos pasivos están obligados a cumplir: Contribución solidaria sobre las remuneraciones, sobre el patrimonio, sobre las utilidades y sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales u otras jurisdicciones del exterior

En nuestra opinión INMOBILIARIA ROCAFUERTE IRCA C. A., ha cumplido con el cálculo y forma de pago de la contribución solidaria sobre las utilidades, a las cuales se encontraba obligada según ley expedida.



Guayaquil, 15 de marzo de 2017
RNAE No. 105



Eddie Vizñay Díaz
RNC No. 1903

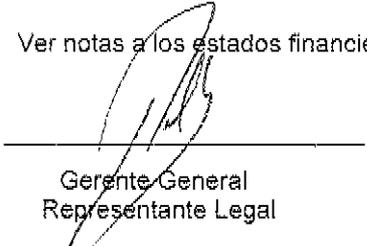
INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

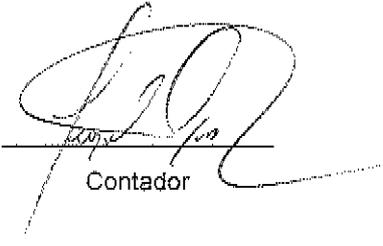
Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015
(Expresado en dólares EE.UU.)

ACTIVO

	31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (notas 2 y 4)	47,308.94	918.89
Cuentas por cobrar:		
Clientes (notas 2 y 5)	32,797.87	129,455.11
Otras cuentas por cobrar (nota 6)	1,555.49	202,432.21
Partes relacionadas (nota 7)	1,154,321.54	792,098.56
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	1,188,674.90	1,123,985.88
Pagos anticipados (notas 2 y 8)	6,118.59	4,775.65
Activos por impuestos corrientes (nota 9)	13,122.19	106,776.25
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1,255,224.62	1,236,456.67
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO (notas 2 y 10)	9,951,425.53	10,225,216.69
INVERSIONES EN ASOCIADAS (notas 2 y 11)	28,232.00	26,633.00
OTROS ACTIVOS FINANCIEROS (notas 2 y 12)	1,550,715.00	1,528,276.00
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	3,914.45	3,914.45
TOTAL ACTIVO	12,789,511.60	13,020,496.81

Ver notas a los estados financieros


 Gerente General
 Representante Legal


 Contador

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015
(Expresado en dólares EE.UU.)

PASIVO

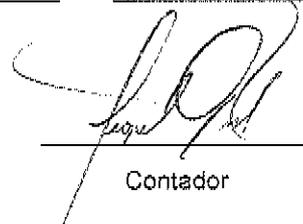
	31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
PASIVO CORRIENTE:		
Porción corriente de la deuda a largo plazo (nota 13)	607,129.21	597,877.45
Cuentas por pagar (nota 14)	514,868.02	698,902.23
Partes relacionadas (nota 7)	1,088,309.01	942,667.06
Pasivos por impuestos corrientes (nota 15)	10,217.57	11,581.36
TOTAL PASIVO CORRIENTE	2,220,523.81	2,251,028.10
DEUDA A LARGO PLAZO (nota 13)	160,374.24	766,883.13
PASIVOS DIFERIDOS (nota 16)	87,833.75	95,608.52
TOTAL PASIVO	2,468,731.80	3,113,519.75

PATRIMONIO

Capital social (nota 17)	2,240.00	2,240.00
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	1,662,549.08	1,250,768.91
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	413,802.74	411,780.17
TOTAL PATRIMONIO	10,320,779.80	9,906,977.06
PASIVO CONTINGENTE (nota 18)	-	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	12,789,511.60	13,020,496.81

Ver notas a los estados financieros


Gerente General
Representante Legal


Contador

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

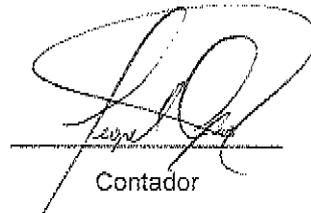
Estado de Resultado Integral
Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2016 y 2015
(Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
Ingresos de actividades ordinarias	1,515,522.25	1,640,893.97
Otros ingresos	<u>158,405.68</u>	<u>189,109.91</u>
TOTAL INGRESOS	1,673,927.93	1,830,003.88
Gastos de administración	906,657.99	1,085,892.99
Gastos financieros	133,543.88	169,368.48
Otros egresos	<u>52,491.13</u>	<u>52,489.87</u>
TOTAL GASTOS	<u>1,092,693.00</u>	<u>1,307,751.34</u>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	581,234.93	522,252.54
Impuesto a la renta causado (notas 2, 15 y 18)	<u>-167,432.19</u>	<u>-110,472.37</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u><u>413,802.74</u></u>	<u><u>411,780.17</u></u>

Ver notas a los estados financieros



Gerente General
Representante Legal



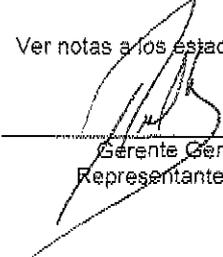
Contador

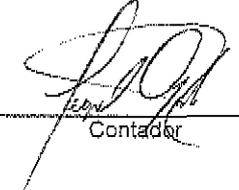
INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
 Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2016 y 2015
 (Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
<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
Transferencias a otras cuentas por pagar (nota 14)	-	<u>-406,527.66</u>
Saldo final	-	-
<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	298,361.03
Saldo final	<u>298,361.03</u>	<u>298,361.03</u>
<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>		
Saldo inicial	1,250,768.91	820,244.60
Transferencia de resultado del ejercicio	411,780.17	430,524.31
Saldo final	<u>1,662,549.08</u>	<u>1,250,768.91</u>
<u>SUPERÁVIT POR REVALUACIÓN DE INVERSIONES</u>		
Saldo inicial	801,507.60	801,507.60
Saldo final	<u>801,507.60</u>	<u>801,507.60</u>
<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	411,780.17	430,524.31
Transferencia a resultados acumulados	-411,780.17	-430,524.31
Resultado antes de impuesto a la renta	581,234.93	522,262.64
Impuesto a la renta causado	-167,432.19	-110,472.37
Saldo final	<u>413,802.74</u>	<u>411,780.17</u>
TOTAL	<u>10,320,779.80</u>	<u>9,906,977.06</u>

Ver notas a los estados financieros


 Gerente General
 Representante Legal


 Contador

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

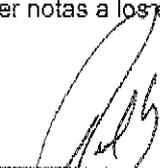
Estado de Flujos de Efectivo

Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2016 y 2015

(Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Efectivo recibido de clientes y otros	1,608,362.19	1,220,931.36
Efectivo pagado a proveedores y otros	-757,218.54	-563,964.71
Efectivo generado proveniente de las operaciones	851,143.65	656,966.65
Intereses pagados	-133,543.88	-169,368.48
Impuestos pagados/percibidos	-49,914.59	770.90
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	667,685.18	488,369.07
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Aumento en otros activos financieros	-22,439.00	-2,299.00
Aumento en inversiones en asociadas	-1,599.00	-
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-24,038.00	-2,299.00
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Aumento en la porción corriente de la deuda a largo plazo	9,251.76	28,768.12
Disminución en la deuda a largo plazo	-606,508.89	-553,785.36
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-597,257.13	-525,017.24
Aumento / disminución neto del efectivo y sus equivalentes	46,390.05	-38,947.17
Efectivo y sus equivalentes al principio del período	918.89	39,866.06
Efectivo y sus equivalentes al final del período (notas 2 y 4)	<u>47,308.94</u>	<u>918.89</u>

Ver notas a los estados financieros



 Gerente General
 Representante Legal



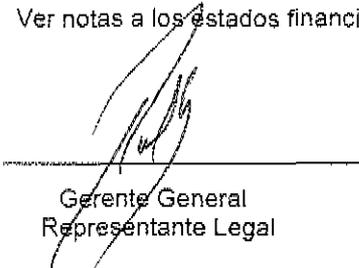
 Contador

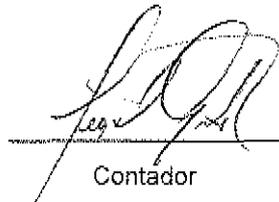
INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Conciliación de la Utilidad Neta antes de Impuestos
con el Efectivo Neto Proveniente de Actividades Operativas
Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2016 y 2015
(Expresado en dólares E.E.UU.)

	31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	581,234.93	522,252.54
Ajustes por:		
Amortización de seguros	13,240.99	12,154.31
Depreciación y baja de propiedades, planta y equipo	273,791.16	273,791.20
Gastos financieros	133,543.88	169,368.48
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIO EN EL CAPITAL DE TRABAJO	1,001,810.96	977,566.53
Aumento en cuentas por cobrar clientes y otros	-35,554.44	-538,989.10
Aumento en partes relacionadas por cobrar	-30,011.30	-70,083.42
Disminución en otros activos corrientes	876.72	-
Aumento en pagos anticipados	-14,583.93	-12,244.49
Aumento en activos por impuestos corrientes	-25,227.33	-79,324.36
Disminución / aumento en cuentas por pagar	-117,346.80	98,794.76
Aumento en cuentas por pagar partes relacionadas	78,954.54	286,329.06
Disminución en pasivos diferidos	-7,774.77	-5,082.33
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	851,143.65	656,966.65
Intereses pagados	-133,543.88	-169,368.48
Impuestos pagados / percibidos	-49,914.59	770.90
FLUJO DE EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	667,685.18	488,369.07

Ver notas a los estados financieros


 Gerente General
 Representante Legal


 Contador

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros

1. OPERACIONES

La entidad 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 presentes estados financieros comprenden el estado de situación financiera, estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo y las notas a la fecha de reporte.

Los estados financieros antes mencionados han sido preparados y presentados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, vigentes a la fecha.

La aplicación de las normas contables, sus políticas, estimaciones y criterios son de responsabilidad de la Administración, quienes manifiestan expresamente que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

b. Hipótesis del negocio en marcha

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

c. Registro contable y moneda de presentación

Los registros contables de la entidad se llevan en idioma español y 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.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

e. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales se registran a su valor nominal. La entidad disminuye el riesgo de recuperabilidad con las garantías de arrendamiento recibidas.

f. Pagos anticipados

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

g. Propiedades, planta y equipo, neto

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

h. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital o patrimonio en otra entidad. Los instrumentos financieros se compensan cuando la entidad 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.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

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 entidad 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 entidad 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.

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.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

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.

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 entidad.

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.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

o. Normas Internacionales de Información Financiera emitidas y no vigentes

Al 31 de Diciembre de 2016, las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas, pero no vigentes son:

- NIIF 9 "Instrumentos Financieros: Clasificación y Medición", efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2018
- NIIF 15 "Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes", efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2017

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 de 2016, fue de 1.12%

<u>AÑO TERMINADO</u> <u>DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE</u> <u>INFLACIÓN</u>
2012	4.16
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2016</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2015</u>
Caja	U.S.\$	650.00	550.00
Bancos (a)		46,658.94	368.89
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>47,308.94</u>	<u>918.89</u>

(a) El saldo al 31 de Diciembre de 2016, corresponden a cuentas corrientes bancarias que la entidad mantiene en el Banco Bolivariano, #000-9002038 por U.S.\$ 46,307.38 y en el Banco Internacional #1000619739 por U.S.\$ 351.56.

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 de 2016 y 2015, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
Cientes	U.S.\$	32,797.87	129,455.11
Menos:			
Provisión de cuentas incobrables		-	-
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>32,797.87</u>	<u>129,455.11</u>

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

La entidad 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 de 2016 y 2015, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
Compujasa S. A. (a)	U.S.\$	-	200,000.00
Otras cuentas por cobrar		<u>1,555.49</u>	<u>2,432.21</u>
TOTAL	U.S.\$	<u>1,555.49</u>	<u>202,432.21</u>

(a) La cuenta por cobrar Compujasa S. A., por U.S.\$ 200,000.00 se transfiere a partes relacionadas por cobrar corto plazo ya que consta en Servicio de Rentas Internas – SRI, como parte del Grupo Económico Comandato (Empagran, Skyvest, Talum, Agrícola Batán, Innacensa, Telbec) en el cual pertenece la entidad Inmobiliaria Rocafuerte C. A. (ver nota 7).

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

7. PARTES RELACIONADAS

Un resumen de las partes relacionadas al 31 de Diciembre de 2016 y 2015, es como sigue:

SALDOS POR COBRAR

	SALDO AL 31/12/2015	DÉBITOS		CRÉDITOS		SALDO AL 31/12/2016	
		PRÉSTAMOS	OTROS / VENTAS	PAGOS	OTROS		
<u>Cientes - Facturación</u>							
Talum S. A.	U.S.\$	-	47,393.35	-	-	47,393.35	
Larisa Lotización La Ribera S. A.		-	39,200.00	-	-	39,200.00	
Compañía General de Comercio y Mandato S. A.		-	472,786.01	-	427,167.66	45,618.33	
<u>Préstamos y Otros</u>							
Fontespai S. A.		-	13,321.11	-	-	13,321.11	
Agrícola Los Ranchos S. A.		-	7,949.14	163.25	-	8,112.39	
Castelago S. A.	137,422.17	64,574.38	30.71	-	-	202,027.26	
Talum S. A.	392,629.97	75,000.00	-	196,835.01	6,110.11	264,684.85	
Yiroma S. A.	-	-	54.78	-	48.67	6.11	
Industrias Asociadas Indusocia S. A.	118.79	-	52.67	-	-	171.46	
Larisa Lotización La Ribera S. A.	261,288.08	-	-	-	-	261,288.08	
Agrícola Batán S. A.	639.55	72,167.58	259.33	-	567.86	72,498.60	
Comercial Agrícola Zaporte S. A.	-	7,800.00	-	7,800.00	-	-	
Compujasa S. A.	-	-	200,000.00	-	-	200,000.00	
TOTAL	U.S.\$	792,098.56	240,812.21	759,940.10	204,635.01	433,894.32	1,154,321.54

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

SALDOS POR PAGAR

		<u>DÉBITO</u>	<u>CRÉDITO</u>		
	<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2015</u>	<u>PAGOS</u>	<u>PRESTAMOS</u>	<u>FACTURA /</u> <u>OTROS</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2016</u>
Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S. A.	U.S.\$ -	-	-	38,167.51	38,167.51
Salenty S. A.	-	-	-	1,275.90	1,275.90
Inmobiliaria Plaza 500 S. A. Inmoplaza	165,886.56	22.08	28,982.67	7,000.00	201,847.15
Joyamar S. A.	266,510.41	76.99	-	27,246.00	293,679.42
Compañía General de Comercio y Mandato S. A.	-	447,167.68	20,000.00	427,167.68	-
Skyline Equities Group LLC.	451,447.27	-	-	-	451,447.27
Cebilse S.A.	-	36,000.00	-	36,000.00	-
Yiroma S.A.	-	35,000.00	-	35,000.00	-
Lagoplata S.A.	58,822.82	254,104.07	-	297,173.01	101,891.76
TOTAL	U.S.\$ <u>942,667.06</u>	<u>772,370.82</u>	<u>48,982.67</u>	<u>869,030.10</u>	<u>1,088,309.01</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 de 2016 y 2015, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
Seguros	U.S.\$	16,316.19	16,929.96
Menos:			
Amortización de seguros		10,197.60	12,154.31
		6,118.59	4,775.65
TOTAL	U.S.\$	6,118.59	4,775.65

La amortización del año 2016 es de U.S.\$ 13,240.99.

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de Diciembre de 2016 y 2015, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
Crédito tributario de años anteriores (nota 18)	U.S.\$	13,122.19	106,776.25

AÑO 2016

Las retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal por U.S. \$118,881.39 y el crédito tributario de años anteriores por U.S.\$ 106,776.25, de los cuales U.S.\$ 61,672.99 fueron compensados en la conciliación tributaria en el ejercicio 2016; y la diferencia por U.S.\$ 45,103.26 corresponde a retenciones de años anteriores que fueron dados de baja contablemente.

AÑO 2015

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.

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 de 2016 y 2015, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>	<u>SALDOS</u>		<u>SALDOS</u>
	<u>31/12/2015</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>31/12/2016</u>
Terrenos	U.S.\$ 3,808,321.82	-	3,808,321.82
Edificios (a)	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	214,922.19	-	214,922.19
Total	11,662,353.54	-	11,662,353.54
Menos:			
Depreciación acumulada	1,437,136.85	273,791.16	1,710,928.01
Propiedades, planta y equipo, neto	U.S.\$ 10,225,216.69	-273,791.16	9,951,425.53

(a) No existe evidencia de que la infraestructura de los edificios que posee la entidad se hayan visto afectadas significativamente por los sismos ocurrido el 16 de abril de 2016 en el Ecuador, por lo que estos activos no requieren de ajustes de su valor en libros.

Edificios se deprecian a 40 años, instalaciones, muebles y enseres y maquinarias y equipos se deprecian a 10 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 de 2016 y 2015, es como sigue:

<u>DETALLE</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCIÓN</u>	<u>DICIEMBRE 2016 U.S.\$</u>	<u>DICIEMBRE 2015 U.S.\$</u>
Importadora Comerwild S. A.(a)	26,633	99.99	1.00	26,633.00	26,633.00
Yiroma S. A. (b)	799	99.87	1.00	799.00	-
Beira S. A. (c)	800	100	1.00	800.00	-
TOTAL	<u>28,234</u>			<u>28,232.00</u>	<u>26,633.00</u>

- (a) La inversión en Importadora Comerwild S. A., se desglosan en 26,633 acciones a valor nominal de U.S.\$ 1.00 cada una.
- (b) La inversión en Yiroma S. A., se desglosa en 799 acciones a valor nominal de U.S.\$ 1.00 cada una.
- (c) La inversión en Beira S. A., se desglosan en 800 acciones a valor nominal de U.S.\$ 1.00 cada una, la cual esta en proceso de liquidación.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

12. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Un resumen de los otros activos financieros al 31 de Diciembre de 2016 y 2015, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2016</u>	31 DICIEMBRE <u>2015</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. (a)		-	700.00
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S. A.		1,096,720.00	1,071,982.00
Inversancarlos S. A.		453,532.00	453,532.00
Banco Bolivariano C. A.		461.00	461.00
TOTAL	U.S.\$	<u>1,550,715.00</u>	<u>1,528,276.00</u>

(a) Mediante resolución emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, No. SCVS-INC-DNASD-SD-16-0001090 inscrita en el Registro Mercantil con fecha 3 de marzo de 2016 del Cantón Guayaquil, acuerda la cancelación de la inscripción de la entidad Multiempresas Moustain S. A.

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

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

13. DEUDA A LARGO PLAZO

El detalle de la deuda del período 2016, 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%	766,883.13
Intereses por pagar	-	-	-	<u>620.32</u>
Total				767,503.45
Menos:				
Porción corriente de la deuda a largo plazo				<u>607,129.21</u>
Deuda a largo plazo				<u>160,374.24</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 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				<u>597,877.45</u>
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

14. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre de 2016 y 2015, por clasificación principal es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2016</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2015</u>
Proveedores locales	U.S.\$	74,662.68	262,955.74
Sobregiros bancarios		-	1,642.81
Tasas y contribuciones		13,616.57	-
Otras cuentas por pagar		20,061.11	434,303.68
Guaranty Trust Bank (a)		406,527.66	-
TOTAL	U.S.\$	<u>514,868.02</u>	<u>698,902.23</u>

En el año 2015 se realizó la transferencia de la cuenta denominada aporte para futura capitalización a otras cuentas por pagar, ya que dicha cuenta no fue capitalizada desde la fecha de su creación año 2008

15. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de Diciembre de 2016, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2015</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2016</u>
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	7,187.70	146,853.16	145,298.15	5,632.69
Retenciones en la fuente del IVA		153.37	3,154.79	4,940.28	1,938.86
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta		4,240.29	30,776.49	29,182.22	2,646.02
Impuesto a la renta causado (nota 18)		-	167,432.19	167,432.19	-
TOTAL	U.S.\$	<u>11,581.36</u>	<u>348,216.63</u>	<u>346,852.84</u>	<u>10,217.57</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 de 2016 y 2015, es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
Depósitos en garantías por arriendos	U.S.\$	<u>87,833.75</u>	<u>95,608.52</u>

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

17. CAPITAL SOCIAL

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

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2016 Y 2015

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCIÓN</u>	<u>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
Tatum 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 Tatum S. A., son de nacionalidad ecuatoriana.

REGISTO OFICIAL No. 389 DEL 1 DE NOVIEMBRE DE 2006

Decreta: Concédase la autorización para que el Superintendente de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador pueda señalar como capitales mínimos de las entidades 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 entidades 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

18. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS</u>		<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	U.S.\$	581,234.93	522,252.54
Menos:			
Dividendos exentos y efectos por método de participación		115,444.60	94,353.05
Amortización pérdidas tributarias de años anteriores		-	167,382.38
		<hr/>	<hr/>
		465,790.33	260,517.11
Más:			
Gastos no deducibles locales		294,507.77	240,573.74
Gastos incurridos para generar ingresos exentos		757.30	1,056.30
		<hr/>	<hr/>
Utilidad gravable		761,055.40	502,147.15
Porcentaje de impuesto a la renta		22%	22%
		<hr/>	<hr/>
Impuesto a la renta causado (nota 15)		167,432.19	110,472.37
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		40,158.88	38,958.92
		<hr/>	<hr/>
Impuesto a la renta causado (nota 15)		167,432.19	110,472.37
Menos:			
Retenciones en la fuente que se realizaron en el ejercicio fiscal (nota 9)		118,881.39	130,942.35
Crédito tributario de años anteriores (nota 9)		61,672.99	86,306.27
		<hr/>	<hr/>
Saldo a favor del contribuyente	U.S.\$	<u>-13,122.19</u>	<u>-106,776.25</u>

Los estados financieros de INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA, no han sido fiscalizados por las autoridades tributarias hasta el ejercicio 2016. De acuerdo con las disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de Impuesto a la Renta de la entidad 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 de 2016, y la fecha del informe de los auditores externos el 15 de marzo de 2017, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la entidad 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 de 2016

21. PROPIEDAD INTELECTUAL

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

22. PROYECTO DE FUSIÓN

El 31 de Julio de 2016 se reunieron los accionistas de Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA, para resolver la disolución de la entidad como paso previo para la fusión por absorción de la sociedad por la entidad Inmobiliaria Plaza 500 Inmoplaza S. A. en el que traspasarían la totalidad de sus activos y pasivos, así como también las cuentas del Neto Patrimonial reflejadas en el Estado de Situación Financiera conforme al listado de bienes cortados al 31 de julio de 2016.

23. 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.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros

24. INFORME DE LAVADO DE ACTIVO

La opinión de los Auditores Externos sobre el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos para la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, se emite de forma independiente a éste informe.

25. EFFECTOS ECONÓMICOS 2016

En el año 2016, bajo el precio de barril del petróleo ecuatoriano, el decremento del producto interno bruto, la disminución en general de la economía ecuatoriana conjuntamente con la Ley de Plusvalía y Ley de Herencia, afectaron al Sector Inmobiliario provocando una caída importante en sus ventas y en sus reservas lo cual ha generado que no se tenga utilidades, en algunos casos pérdidas y en otros casos los ingresos corresponde a facturaciones cuyas ventas de reservas se hicieron en el ejercicio económico 2015 o años anteriores.

La capacidad del sector inmobiliario de recuperarse en el ejercicio económico 2017, dependerá de los proyectos futuros de las líneas de crédito del sector financiero y la capacidad de la entidad para colocar sus proyectos en el ejercicio económico 2017