

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

1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. - IRCA - Fue constituida 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. Sus oficinas están ubicadas en la Avenida Pedro Carbo 553 entre Velez y Luque, Edificio Plaza San Francisco.

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 el 8 de enero del 2013 e inscrita en el Registro Mercantil. Su actividad principal es holding o tenedora de acciones,.

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:

<u>Otra Entidad Integrante (OEI):</u>	<u>% de participación</u>	
	<u>Controladora</u>	<u>No controladora</u>
Importadora Comerwild S.A. (a)	99.99%	0.01%

a.- La Compañía Importadora Comerwild S.A. (Ecuador), fue constituida 11 agosto 2011 tiene por finalidad la compra venta de electrodomésticos y artículos electrónicos

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.

1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

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).

- **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,

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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: Programas de Fidelización de Clientes. La NIIF No. 15 es efectiva para los períodos 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 períodos 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..

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.
- **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, .

PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

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.

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.

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	250%
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.

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.

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

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.

ACTIVOS FINANCIEROS

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(Dólares) _____	
Partes relacionadas,	920,864	1,254,941
Fontespai S.A.	5.000,00	
Cia. Lago Plata	_____	26.048,68
Castelago S.A.	<u>65.587,77</u>	139.085,77
Talum S.A.	<u>450.083,47</u>	689.655,93
Industrias Corintacorp S.A.	95,94	95,94
Industrias Asociados Indusocia S.A.	64,05	55,00
Lotizacion Las Riveras	400.000,00	400.000,00
otras	32,77	
Cientes	19,985	27,301
Otras	200,083	0
Total	1,140,932	<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.

3. 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.

4. 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	7,657,624
Terrenos	3,808,322	3,808,322
Maquinarias y equipos	257,460	257,460
Muebles y enseres	8,118	14,240
Equipos de computación	2,954	3,357
Subtotal	11,734,478	11,714,370
Menos: Depreciación acumulada	(1,208,836)	(941,079)
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	(274,283)	(268,301)
Saldo final, neto	<u>10,525,642</u>	<u>10,773,291</u>

Compra de activos de Importadora Comerwil-compra departamento
ubicado 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 Promérica 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\$. con el Banco Promérica S.A., y Banco Internacional S.A.,

7. 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	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 Promérica 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.

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:

11. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(Dólares)	
<u>Estado de Situación Financiera:</u>		
<u>Activos financieros a corto plazo, nota 3:</u>		
▪ Talum S.A.	450,083	689,655
▪ 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
Total	<u>920,864</u>	<u>1,254,941</u>
<u>Pasivos financieros a corto plazo, nota 8:</u>		
▪ 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 Batan 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
Total	<u>1,282,355</u>	<u>1,225,869</u>
		<u>2014</u>
		(Dólares)
<u>Ingresos por arrendamiento:</u>		
▪ Compañía General de Comercio y Mandato S.A.		886,788
▪ Telbec S.A.		20,476
Total		907,264

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

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

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.



LEOPOLDO GUACHO R.
CONTADOR