

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, sub-arrendamiento 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 al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades financieras.

La entidad clasifica los intereses pagados y cobrados como flujos de efectivo en actividades de operación, los dividendos recibidos como flujos de efectivo en actividades de inversión y los dividendos pagados como flujos de efectivo en actividades de financiamiento.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

e. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados que se originan básicamente por los servicios de la entidad, por préstamos a empleados, anticipos a proveedores y por otros préstamos, que están sujetos a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican como no corrientes sólo cuando sus vencimientos son superiores a 12 meses contando desde la fecha del Estado de Situación Financiera. Se reconocen inicialmente por su valor razonable, incluyendo los costos de transacción directamente atribuibles a la venta y se valoran posteriormente al costo amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo.

f. Partes relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas, se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie, realizadas con terceros.

g. Pagos anticipados

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

h. Propiedades, planta y equipo, neto

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 por el método de línea recta en función de la vida útil.

Con motivo de la transición a las NIIF, la entidad revalorizó a su valor de mercado los terrenos y edificios, en base a tasaciones de un perito calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. El costo revalorizado de los terrenos y edificios fue considerado como costo atribuido en el período de transición a las NIIF.

La entidad en el período de transición no revalorizó los muebles y enseres, maquinarias y equipos, equipos de computación, equipos de laboratorio, equipos de comunicación, y otros activos; porque no son significativas y el costo de revalorizar sería mayor que el beneficio.

i. Inversiones en asociadas

Las inversiones en asociadas corresponden a acciones que están registradas a su costo de adquisición y posteriormente ajustadas a su valor patrimonial proporcional.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

j. 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.

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 al 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.

k. Provisiones

La entidad sigue la política de provisionar los saldos estimados para hacer frente a responsabilidades originadas por litigios en curso, indemnizaciones u obligaciones, así como de los avales y garantías otorgados que puedan suponer una obligación de pago (legal o implícito) para la entidad, siempre y cuando el saldo pueda ser estimado de manera fiable.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

I. 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 25% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del estado de situación, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros. Los impuestos diferidos se determinan usando la tarifa del impuesto a la renta vigente a la fecha de los estados financieros, y la tarifa que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

De acuerdo con la NIC 12, el efecto sobre los impuestos diferidos por un cambio en la tarifa de impuesto a la renta se registrará en la cuenta de resultados, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente cargadas o abonadas directamente a cuentas de patrimonio neto.

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen en todo caso. Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros o pasivos por impuestos diferidos con los que poder compensar las diferencias temporales.

Se reduce el saldo del activo por impuestos diferidos en la medida en que se estime probable que no se dispondrá de suficiente ganancia fiscal futura, y es objeto de reversión si se recupera la expectativa de suficientes ganancias fiscales para poder utilizar los saldos dados de baja.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en el Estado de Situación Financiera como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

m. Ingresos de actividades ordinarias

Ingresos por alquiler de bienes inmuebles

Son reconocidos en base al método de realización al momento de generar la facturación por el cánón de arrendamiento.

Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se genera el derecho a recibir el cobro.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

n. 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.

o. 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.

p. Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas y no vigentes

- NIIF 9 "Instrumentos financieros". Esta Norma sustituye la guía de la NIC 39. El IASB ha publicado la versión completa de la NIIF 9, "Instrumentos financieros", que sustituye la guía de la NIC 39. Esta versión final incluye los requerimientos de clasificación y valoración de los activos y pasivos financieros; también incluye un modelo de pérdidas de crédito esperadas que sustituye al modelo de pérdidas por deterioro del valor incurridas actualmente utilizado.

La NIIF 9 es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018, si bien se permite su adopción anticipada.

- NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes". Esta Norma sustituye a las siguientes normas: (a) la NIC 11 Contratos de Construcción; (b) la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias.

Bajo esta norma, los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene el control del bien o servicio vendido. Un cliente obtiene el control cuando tiene tanto la capacidad de dirigir el uso como de obtener los beneficios del bien o servicio. La transferencia de control no es la misma que la transferencia de riesgos y beneficios, ni es necesariamente la misma que la culminación de un proceso de ganancias como se considera hoy. Las entidades también tendrán que aplicar una nueva guía para determinar si deben reconocer los ingresos a lo largo del tiempo o en un momento determinado del mismo. En comparación con la normativa actualmente vigente, la NIIF 15 requiere amplia información para proporcionar un mayor conocimiento tanto de los ingresos que se hayan reconocido como de los ingresos que se espera reconocer en el futuro en relación con contratos existentes. Asimismo, se proporcionará información cuantitativa y cualitativa sobre los juicios significativos realizados por la dirección en la determinación de los ingresos que se reconocen, así como sobre los cambios en estos juicios.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

La NIIF 15 será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

- NIIF 16 "Arrendamientos". Esta Norma sustituye las siguientes Normas e Interpretaciones: (a) NIC 17 Arrendamientos; (b) CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento; (c) SIC-15 Arrendamientos Operativos—Incentivos; y (d) SIC-27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

En enero de 2016 ha sido aprobada la nueva normativa internacional relativa a los Arrendamientos (NIIF 16), que supone un significativo cambio de criterio respecto a la norma vigente (NIC 17). Bajo esta nueva norma, en el caso de los arrendatarios, se exigirá que las sociedades incluyan en sus balances la mayor parte de los contratos de arrendamiento, viendo incrementado tanto su Activo como su Pasivo. En este nuevo contexto, las sociedades deberán registrar un Activo por el derecho de uso del bien alquilado y un Pasivo por el valor actual de los pagos mínimos futuros (incluyendo también el pago final del bien si aplica y existen expectativas de que vaya a incurrirse en el mismo). En comparación con la normativa actualmente vigente, la NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos entre operativo y financiero.

La NIIF 16 es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019.

- NIIF 14 – Cuentas de diferimientos de actividades reguladas

La NIIF 14 es una norma opcional que permite a una entidad, cuando adopte por primera vez las NIIF y cuyas actividades estén sujetas a regulación de tarifas, seguir aplicando la mayor parte de sus políticas contables anteriores para las cuentas diferidas reguladas. Las entidades que adopten la NIIF 14 tienen que presentar las cuentas diferidas reguladas como partidas separadas en el estado de situación financiera y presentar los movimientos de esas cuentas como partidas separadas en el estado de resultados y en el estado del resultado del período y otro resultado integral. La norma requiere desgloses respecto a la naturaleza y a los riesgos asociados con las tarifas reguladas de la entidad, así como los impactos de las tarifas reguladas en las cuentas anuales.

Esta norma no aplica para esta entidad porque no ha adoptado la Normas Internacionales de Información Financiera en este período; sino, que fueron adoptadas con anterioridad.

- Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28 – Ventas o contribución de activos entre un inversor y su asociada o su negocio conjunto.
Esta modificación pretende eliminar el conflicto existente entre la NIIF 10 y la NIC 28 para las aportaciones de negocios a asociadas o negocios conjuntos.

La aplicación de esta modificación se encuentra pendiente de definir.

- Modificaciones a la NIIF 2 – Clasificación y valoración de las transacciones de pagos basados en acciones

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

La modificación afecta a la clasificación y cuantificación de pagos basados en acciones en tres áreas: a) Los efectos de las condiciones de vencimiento en el importe de la obligación si su pago es en efectivo b) La clasificación de los pagos realizados por cuenta del preceptor de las retenciones fiscales c) El registro contable cuando un pago en acciones se modifica pasando a ser liquidable en efectivo a liquidable en acciones.

Las modificaciones a la NIIF 2 es efectiva para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

- Interpretación 22 Transacciones en Moneda Extranjeras y Contraprestaciones, Anticipadas.

Esta interpretación trata el registro contable de los anticipos que se entregan en moneda extranjera una moneda distinta a la funcional para la compra de bienes y de cómo deben ser reconocidas las diferencias en cambio de dichos anticipos.

La interpretación 22, es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

Mejoras a las NIIF, ciclo 2014-2016

Incluye cambios a la NIIF 1, eliminando ciertas exenciones, y a la NIC 28, permitiendo a determinadas entidades medir sus inversiones en asociadas o explotaciones conjuntas a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Estas mejoras rigen para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

Modificaciones a las NIIF

Modificaciones a la NIC 40; transferencias de propiedades de inversión.

Esta modificación clarifica los supuestos y las circunstancias que permiten hacer la transferencia de existencias o inmovilizado a propiedad de inversión.

Esta modificación rige para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

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 2017, fue de -0.20%

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u>
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12
2017	-0.20

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE 2017</u>	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>
Caja	U.S.\$	650.00	650.00
Bancos (a)		64,289.06	46,658.94
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>64,939.06</u>	<u>47,308.94</u>

- (a) El saldo al 31 de diciembre de 2017, corresponden a cuentas corrientes bancarias que la entidad mantiene en el Banco Bolivariano, #000-9002038 por U.S.\$ 63,939.35 y en el Banco Internacional #1000619739 por U.S.\$ 349.71.

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 2017 y 2016, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2017</u>	31 DICIEMBRE <u>2016</u>
Clientes	U.S.\$	35,239.89	32,797.87
Menos:			
Provisión para cuentas incobrables		178.60	-
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>35,061.29</u>	<u>32,797.87</u>

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

La provisión para cuentas incobrables de clientes no relacionados para el año 2017 es de U.S.\$ 178.08

El movimiento de la provisión para cuentas incobrables, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2017</u>	31 DICIEMBRE <u>2016</u>
Saldo inicial	U.S.\$	-	-
Más:			
Provisión anual		178.60	-
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>178.60</u>	<u>-</u>

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2017</u>	31 DICIEMBRE <u>2016</u>
Anticipo a proveedores	U.S.\$	50,244.15	-
Otras cuentas por cobrar		-	1,555.49
TOTAL	U.S.\$	<u>50,244.15</u>	<u>1,555.49</u>

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 2017 y 2016, es como sigue:

RELACIONADAS POR COBRAR <u>Clientes - Facturación</u>	DEBITOS					CREDITOS			SALDO AL 31/12/2017
	SALDO AL 31/12/2016	PRESTAMOS	FACTURAS	ANTICIPOS	TRANSFER	OTROS	TRANSFER	PAGOS	
	U. S. \$								
Talum S. A.	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	45,618.33	-	543,901.86	-	-	-	-	497,262.18	92,258.01
Provisión cuentas incoobrable	-	-	-	-	-	922.58	-	-	-922.58
TOTAL	132,211.68	-	543,901.86	-	-	-	-	497,262.18	177,928.78
<u>Préstamos y otros</u>									
Agrícola Balán S. A.	72,498.60	50,178.18	-	-	42.55	-	42.55	-	122,676.78
Fontespai S.A.	13,321.11	77,215.31	-	-	-	-	-	15,000.00	75,536.42
Empacadora Grupo Granmar S.A.	-	-	-	-	26,808.89	-	26,808.89	-	-
Agrícola Los Ranchos S.A.	8,112.39	205.98	-	-	-	-	-	-	8,318.37
Castiiego S.A.	202,027.26	52,400.00	-	-	2,000.00	-	2,000.00	-	254,427.26
Talum S.A.	264,684.85	-	-	-	-	-	-	201,506.78	63,178.07
Inmobiliaria Plaza 500 S.A.	-	-	-	-	30.78	-	30.78	-	-
Nuevo Rancho S.A. Nuransa	-	-	-	-	16.66	-	16.66	-	-
Industrias Asociados Indusocia S.A.	171.46	-	-	-	-	171.46	-	-	-
Yiroma S.A.	6.11	-	-	34,860.47	-	-	-	34,866.58	-
Lotización Las Riveras	261,288.08	-	-	-	-	-	-	-	261,288.08
Compujasa S.A.	200,000.00	-	-	-	-	-	-	-	200,000.00
Megatrexa S.A	-	67,300.00	-	-	-	-	-	-	67,300.00
TOTAL	U. S. \$ 1,154,321.54	247,299.47	543,901.86	34,860.47	28,898.88	1,094.04	28,898.88	748,635.54	1,230,653.76

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

La provisión para cuentas incobrables partes relacionadas por concepto de clientes en el año 2017 es de U.S.\$ 922.58.

RELACIONADAS POR PAGAR	SALDO AL 31/12/2016	DÉBITOS				CRÉDITOS				SALDO AL 31/12/2017
		RECLASI FICACION	PAGO	ANTICIPOS	TRANSFE RENCIAS	PRESTAMOS	COMPRAS	RECLASI FICACION	TRANSFE RENCIAS	
Salenly S. A. Proinba Proyectos Inmobiliarios Batan S. A.	U. S. \$ 1,275.90 38,167.51	-	6.00	-	-	-	-	-	-	1,269.90 94,681.64
Inmobiliaria Plaza S.A.	201,847.15	-	28,185.78	-	-	28,000.00	-	-	-	201,661.37
Joyamar S.A.	293,679.42	-	-	-	-	-	1,840.48	-	-	295,519.90
Compañía General de Comercio y Mandato S.A.	-	-	-	-	427,167.68	-	-	-	427,167.68	-
Skyline Equities Group LLC	451,447.27	451,447.27	-	-	-	-	-	-	-	-
Lagoplatá S.A.	101,891.76	-	-	245,000.00	-	-	242,253.06	-	-	99,144.82
Yiroma S.A.	-	-	-	-	-	50,000.00	12,983.42	-	-	62,983.42
Skywest Ec. Holding S.A.	-	-	-	-	-	-	-	451,447.27	-	451,447.27
TOTAL	U. S. \$ 1,088,309.01	451,447.27	28,191.78	245,000.00	427,167.68	78,000.00	313,591.09	451,447.27	427,167.68	1,206,708.32

Los prestamos entre partes relacionadas no están soportados bajo contratos donde estipule monto, interés, forma de pago , etc.

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 2017 y 2016, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>	<u>SALDOS</u>			<u>SALDOS</u>
	<u>31/12/2016</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANSFER.</u>	<u>31/12/2017</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	214,922.19	-	-	214,922.19
 Total	 11,662,353.54	 -	 -	 11,662,353.54
Menos:				
Depreciación acumulada	1,710,928.01	266,756.96	-	1,977,684.97
 Propiedades, planta y equipo, neto	 U.S.\$ 9,951,425.53	 266,756.96	 -	 9,684,668.57

Edificios se deprecian a 40 años, el edificio Santistevan se deprecia a 30 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

8. PAGOS ANTICIPADOS

Un resumen de los pagos anticipados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Seguros	U.S.\$	16,563.16	16,316.19
Menos:			
Amortización de seguros		10,351.78	10,197.60
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>6,211.38</u>	<u>6,118.59</u>

La amortización del año 2017 es de U.S.\$ 16,751.52.

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Crédito tributario del impuesto al valor agregado	U.S.\$	8,891.98	-
Crédito tributario de años anteriores (nota 18)		-	13,122.19
	U.S.\$	<u>8,891.98</u>	<u>13,122.19</u>

AÑO 2017

Las retenciones en la fuente que se realizaron en el ejercicio fiscal por U.S. \$114,123.99 y el crédito tributario de años anteriores por U.S.\$ 13,122.19, el cual fue compensado en la conciliación tributaria en el ejercicio económico 2017.

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.

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 2017 y 2016, es como sigue:

<u>DETALLE</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCIÓN</u>		<u>VALOR</u>
Importadora Comerwild S. A.(a)	26,633	99.99	1.00	U.S.\$	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>28,232</u>			U.S.\$	<u>28,232.00</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 2017 y 2016, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2017</u>	31 DICIEMBRE <u>2016</u>
Lagoplata S. A.	U.S.\$	1.00	1.00
Castelago S. A.		1.00	1.00
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S. A.		1,096,720.00	1,096,720.00
Inversancarlos S. A.		453,532.00	453,532.00
Banco Bolivariano C. A.		594.00	461.00
TOTAL	U.S.\$	<u>1,550,848.00</u>	<u>1,550,715.00</u>

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 PLAZO2017

El detalle de la deuda del período 2017, 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%	160,374.24
Intereses por pagar	-	-	-	451.25
Total				<u>160,825.49</u>

GARANTÍAS

Las deudas están garantizadas con hipotecas, así:

<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

2016

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	-	-	-	620.32
Total				767,503.45
Menos:				
Porción corriente de la deuda a largo plazo				607,129.21
Deuda a largo plazo				160,374.24

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
		4,355,140.43

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 2017 y 2016, por clasificación principal es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Proveedores locales	U.S.\$	49,896.69	74,662.68
Tasas y contribuciones		9,705.81	13,616.57
Otras cuentas por pagar		20,356.28	20,061.11
Guaranty Trust Bank (a)		406,527.66	406,527.66
TOTAL	U.S.\$	486,486.44	514,868.02

(a) En el año 2015 se realizó la transferencia de la cuenta denominada aporte para futura capitalización a otras cuentas por pagar en la subcuenta Guaranty Trust Bank, 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 2017, es como sigue:

		SALDOS 31/12/2016	DÉBITOS	CRÉDITOS	SALDOS 31/12/2017
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	5,632.69	196,862.85	191,230.16	-
Retenciones en la fuente del IVA		1,938.86	4,205.37	2,477.60	211.09
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta		2,646.02	26,225.74	27,949.35	4,369.63
Impuesto a la renta causado (nota 18)		-	127,246.18	133,455.08	6,208.90
TOTAL	U.S.\$	10,217.57	354,540.14	355,112.19	10,789.62

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 2017 y 2016, es el siguiente:

		31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Depósitos en garantías por arriendos	U.S.\$	<u>113,276.87</u>	<u>87,833.75</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:

<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.	55,975	99.99	0.04	2,239.00
Talum S. A.	25	0.01	0.04	1.00
TOTAL	<u>56,000</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.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

18. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS</u>		<u>31 DICIEMBRE 2017</u>	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	U.S.\$	498,253.18	581,234.93
Menos:			
Dividendos exentos y efectos por método de participación		90,869.05	115,444.60
		<hr/> 407,384.13	<hr/> 465,790.33
Más:			
Gastos no deducibles locales		198,450.17	294,507.77
Gastos incurridos para generar ingresos exentos		779.68	757.30
		<hr/> 606,613.98	<hr/> 761,055.40
Utilidad gravable		606,613.98	761,055.40
Porcentaje de impuesto a la renta		22%	22%
		<hr/>	<hr/>
Impuesto a la renta causado (nota 15)		133,455.08	167,432.19
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		40,681.39	40,158.88
		<hr/>	<hr/>
Impuesto a la renta causado (nota 15)		133,455.08	167,432.19
Menos:			
Retenciones en la fuente que se realizaron en el ejercicio fiscal (nota 9)		114,123.99	118,881.39
Crédito tributario de años anteriores (nota 9)		13,122.19	61,672.99
		<hr/>	<hr/>
Impuesto a la renta por pagar / saldo a favor del contribuyente	U.S.\$	<hr/> 6,208.90	<hr/> -13,122.19

Los estados financieros de INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA, no han sido fiscalizados por las autoridades tributarias hasta el ejercicio 2017. 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 2017 y la fecha del informe de los auditores externos el 19 de marzo de 2018, 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 2017

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.

La Administración va a tomar decisiones en el año 2018.



Leopoldo Guacho Remache
Contador General