

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. Instrumentos financieros

Con fecha 24 de julio de 2014, el IASB emitió la NIIF 9 que sustituye, a partir del 1 de enero de 2018, a la NIC 39 e incluye requerimientos para la clasificación y valoración financiera de instrumentos financieros, el deterioro de activos financieros y la contabilidad de coberturas.

En cuanto a su estrategia de transición, INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. IRCA, ha optado por no reexpresar los períodos anteriores, teniendo solo una fecha de aplicación inicial para todos los requerimientos (1 de enero de 2018).

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. IRCA, ha llevado a cabo un análisis en el que ha concluido que la implementación de esta norma no tendrá impacto relevante sobre las operaciones que realiza, sin que se hayan identificado ajustes sobre la situación patrimonial de apertura del ejercicio 2018.

Los detalles de las nuevas políticas contables significativas y la naturaleza y los efectos de los cambios a las políticas contables previas se especifican a continuación:

Clasificación y valoración de activos y pasivos financieros.

La norma previa NIC 39 tenía 4 categorías de activos financieros:

1. Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias,
2. Mantenido hasta el vencimiento,
3. Disponible para la venta, y
4. Préstamos y cuentas a cobrar.

Bajo NIIF 9, desde las categorías dos, tres y cuatro de la NIC 39 se eliminan, y el criterio de clasificación de los activos financieros dependerá tanto del modo en que una entidad gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) como de la existencia y características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Con base en lo anterior, el activo se medirá:

1. Costo amortizado,
2. Valor razonable con cambios en otro resultado integral, o
3. Valor razonable con cambios en el resultado del período.

Los criterios para aplicar las tres categorías bajo NIIF 9, son los siguientes:

Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del capital más intereses sobre dicho capital, el activo financiero se valorará al costo amortizado.

Si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del capital más intereses sobre dicho capital, los activos financieros se valorarán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio).

Fuera de estos escenarios, el resto de activos se valorarán a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

Todos los instrumentos de patrimonio (por ejemplo, acciones) se valoran por defecto en la categoría Valor razonable con cambios en el resultado del período. Esto es así porque sus flujos contractuales no cumplen con la característica de ser solo pagos de capital e intereses.

Reconocimiento inicial

En el reconocimiento inicial, hay dos opciones de designación irrevocable en el reconocimiento inicial:

1. Un instrumento de patrimonio, siempre y cuando no se mantenga con fines de negociación, puede designarse para valorar a valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio). Posteriormente, en la venta del instrumento, no se permite la reclasificación a la cuenta de resultados de los importes reconocidos en patrimonio y únicamente se llevan a resultados los dividendos.

2. Un activo financiero también puede ser designado para valorarse a valor razonable con cambios en resultados si de esta manera se reduce o elimina una incongruencia de medición o reconocimiento (véase p. B4.1.29 a B4.1.32 NIIF 9).

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente por el valor razonable más o menos, en el caso de un activo financiero o un pasivo financiero que no se contabilice a valor razonable con cambios en resultados, los costos de la transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición o emisión del activo financiero o del pasivo financiero.

No obstante, lo anterior, en el momento del reconocimiento inicial una entidad medirá las cuentas a cobrar comerciales que no tengan un componente financiero significativo (determinado de acuerdo con la NIIF 15) a su precio de transacción.

Reconocimiento posterior

Para el registro posterior al momento del reconocimiento inicial de los activos financieros, se aplican las siguientes políticas contables:

Activos financieros a costo amortizado:

Estos activos se registran posteriormente a su reconocimiento inicial por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Dicho costo amortizado se verá reducido por cualquier pérdida por deterioro. Se reconocerán ganancias o pérdidas en el resultado del período cuando el activo financiero se dé de baja o se haya deteriorado, o por diferencias de cambio. Los intereses calculados usando el método del tipo de interés efectivo se reconocen en la cuenta de resultados.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados:

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente y posteriormente a valor razonable, sin incluir los costos de transacción, que se cargan a la cuenta de resultados. Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable se presentan en la cuenta de resultados dentro de "otros ingresos / (gastos) financieros – netos" en el período en que se originaron. Cualquier dividendo o interés también se lleva a resultados financieros.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral:

Se contabilizan posteriormente por su valor razonable, reconociendo los cambios en el valor razonable en "Otro resultado integral". Los ingresos por intereses, las pérdidas por deterioro y las diferencias de cambio se reconocen en la cuenta de resultados. Cuando se venden o se dan de baja, los ajustes en el valor razonable acumulados reconocidos en "Otro resultado integral" se incluyen en la cuenta de resultados como "otros ingresos/(gastos) financieros netos".

Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado integral:

Su medición posterior es a valor razonable. Únicamente se llevan a resultados los dividendos, a menos que dichos dividendos representen claramente una recuperación del costo de la inversión. Otras pérdidas o ganancias se llevan a "Otro resultado integral" y nunca se reclasifican a resultados.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. IRCA, en base a las NIIF 9, cambió su clasificación de activos financieros que mantenía hasta el 31 de diciembre de 2018, así:

Activos financieros	Clasificación original bajo NIC 39	Nueva clasificación bajo NIIF 9
Efectivo y equivalentes al efectivo	Préstamo y partidas a cobrar	Costo amortizado
Clientes y otras cuentas por cobrar	Préstamo y partidas a cobrar	Costo amortizado
Otros activos financieros	Préstamo y partidas a cobrar	Costo amortizado
Instrumentos de patrimonio	Activos financieros disponibles para la venta	Valor razonable con cambio en resultados

Deterioro de activos financieros

El nuevo modelo de deterioro de NIIF 9 se basa en la pérdida esperada, a diferencia del modelo de pérdida incurrida de NIC 39. Por tanto, bajo NIIF 9 las pérdidas por deterioro se reconocen antes que bajo el modelo de la NIC 39. El nuevo modelo de deterioro es aplicable a todos los elementos que se señalan a continuación:

Activos financieros valorados a costo amortizado.

Activos financieros de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado global.

Los activos financieros a costo amortizado incluyen la partida de "Clientes y otras cuentas a cobrar" (que comprenden las cuentas a cobrar y otros activos contractuales en el alcance de la NIIF 15 "Ingresos derivados de contratos con clientes" y las cuentas a cobrar por arrendamientos en el alcance de la NIC 17), "Efectivo y partidas equivalentes al efectivo" y "otros activos financieros".

Al 1 de enero de 2018, no existían en, INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. IRCA, activos contractuales en el alcance de la NIIF 15, ni instrumentos financieros de deuda.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

Bajo la nueva norma, el modelo de deterioro está dado sobre un enfoque dual de valoración, bajo el cual habrá una provisión por deterioro basada en las pérdidas esperadas de los próximos 12 meses o basada en las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. El hecho que determina que deba pasarse de la primera provisión a la segunda es que se produzca un empeoramiento significativo en la calidad crediticia.

Para las cuentas a cobrar comerciales y de arrendamiento, tanto si poseen o no un componente financiero significativo, INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. IRCA., ha elegido como su política contable medir la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante todo el tiempo de vida del activo siguiendo el enfoque simplificado del p. 5.5.15 de la NIIF 9.

Para determinar si un activo financiero ha experimentado un empeoramiento significativo en su riesgo crediticio desde de su reconocimiento inicial, o para estimar las pérdidas crediticias esperadas durante todo el tiempo de vida del activo, INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. IRCA, considera toda la información razonable y sustentable que sea relevante y que esté disponible sin esfuerzo o costo desproporcionado. Esto incluye tanto información cuantitativa como cualitativa, basada en la experiencia del Grupo o de otras entidades sobre pérdidas crediticias históricas, e información de mercado observable sobre el riesgo crediticio del instrumento financiero concreto o instrumentos financieros similares.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. IRCA asume que el riesgo de crédito de un activo financiero se ha incrementado significativamente si la mora es superior a 30 días. Asimismo, adopta la presunción de impago para un activo financiero que se encuentre en mora superior a 90 días, salvo que se tenga información razonable y fundamentada que demuestre la recuperabilidad del crédito.

El periodo máximo a lo largo del cual las pérdidas crediticias esperadas deberán estimarse es el máximo periodo contractual a lo largo del cual la entidad está expuesta al riesgo crediticio.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

La NIIF 9 define la pérdida de crédito esperada como el promedio ponderado de las pérdidas crediticias con los riesgos respectivos de que ocurra un incumplimiento como ponderadores. Las pérdidas crediticias se miden como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales a que se tiene derecho de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la entidad espera recibir (es decir, todos los déficits de efectivo) descontados a la tasa de interés efectiva original.

De la definición de la pérdida esperada como una media esperada se deduce que será necesaria la aplicación de juicio y un ejercicio importante de realización de estimaciones.

A grandes rasgos, la pérdida esperada se basa en la siguiente fórmula: EAD (Exposición al riesgo) x PD (Probabilidad de impago) x LGD (Pérdida dado el incumplimiento) x DF (Factor de descuento):

EAD= es la exposición al riesgo. Se medirá por los saldos contables (saldos pendientes de recibir un flujo de efectivo u otro activo financiero) minorado en su caso por los pagos anticipados y cualquier garantía o aval otorgada por el cliente.

PD= es la probabilidad de impago.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

Las probabilidades de impago se determinarán de forma histórica, con base en el histórico de impagos de la propia empresa o matrices de transición histórica.

LGD= es la pérdida que se tendría en caso de impago del deudor, y se calcularía como $(1 - \text{la tasa de recuperación})$.

La empresa utiliza la tasa de transición histórica en base a la matriz de transición

DF es el valor temporal del dinero.

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. 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.

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

i. Ingresos de contratos con clientes

La NIIF 15 establece los criterios para el registro contable de los ingresos procedentes de contratos con clientes.

La NIIF 15 establece un nuevo modelo de cinco pasos que aplica a la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con clientes:

Etapas 1: Identificar el contrato (o contratos) con el cliente

Etapas 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato

Etapas 3: Determinar el precio de la transacción

Etapas 4: Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato

Etapas 5: Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

De acuerdo con la NIIF 15 el ingreso se reconoce por un importe que refleje la contraprestación que una entidad espera tener derecho a recibir a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente, en el momento en que el cliente obtiene el control de los bienes o servicios prestados. La determinación del momento en el que se transfiere dicho control (en un punto en el tiempo o a lo largo de un periodo de tiempo) requiere la realización de juicios por parte INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

Esta Norma sustituye a las siguientes normas:

(a) la NIC 11 Contratos de Construcción; (b) la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, así como a las interpretaciones relacionadas (CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes; CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Inmuebles; CINIIF 18 Transferencias de Activos procedentes de Clientes; y SIC-31 Ingresos—Permutas de Servicios de Publicidad).

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA, ha elegido como fecha de aplicación inicial la del 1 de enero de 2018. Por otra parte, en cuanto a su estrategia de transición INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA, optado por la opción C3 b) establecida en la Norma, que supone aplicar la NIIF 15 retroactivamente con el efecto acumulado de la aplicación inicial reconocido en la fecha de aplicación inicial, sin proceder por tanto a la reexpresión de la información presentada en 2017 bajo las normas previas citadas.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA, ha llevado a cabo un análisis en el que ha concluido que la implementación de esta norma no tendrá impacto relevante sobre las operaciones que realiza, sin que se hayan identificado ajustes sobre la situación patrimonial de apertura del ejercicio 2018:

Reconocimiento de los ingresos

1. La mayoría de los ingresos de INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA, provienen del alquiler de bienes inmuebles e ingresos por dividendos. Para este tipo de ingresos, bajo NIIF 15, se considera que los clientes son consumidores finales o intermediarios, con los que no existen contratos a largo plazo, y a los que se le emite la factura en el momento en que se transfiere el control de los bienes o servicios, por lo que los ingresos se reconocen en ese momento de venta del bien o prestación del servicio. Este tratamiento coincide con el que se ha venido utilizando hasta la entrada en vigor de dicha NIIF.

2. La nueva norma NIIF 15 exige utilizar un método homogéneo de reconocimiento de ingresos para contratos y obligaciones de desempeño con características similares (NIIF 15 p.40).

El método elegido por INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA, como preferente para medir el valor de los bienes y servicios cuyo control se transfiere al cliente a lo largo del tiempo es el método de producto, siempre y cuando a través del contrato y durante su ejecución se pueda medir el avance de los trabajos ejecutados. Los métodos de producto reconocen los ingresos de actividades ordinarias sobre la base de las mediciones directas del valor para el cliente de los bienes o servicios transferidos hasta la fecha en relación con los bienes o servicios pendientes comprometidos en el contrato.

En contratos de bienes y servicios diferentes altamente interrelacionados para producir un producto combinado, el método de producto aplicable será el de medición de los trabajos realizados

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

En los contratos de servicios rutinarios en los que los bienes y servicios son sustancialmente los mismos y se transfieren con un mismo patrón de consumo, de tal manera que el cliente se beneficia de los mismos a medida que se van prestando por la compañía, el método de reconocimiento de ingresos seleccionado por INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA, está basado en el tiempo transcurrido, dentro del método de producto, mientras que los costos se registran conforme al principio de devengo. En función de lo anterior, el grado de avance en costos solo se aplicará en aquellos casos en los que no se pueda medir de manera fiable el avance de los trabajos.

Requisitos de presentación e información

La NIIF 15 incluye requisitos de presentación e información que son más detallados que en las normas previas. Los requisitos de presentación suponen un cambio significativo respecto a la práctica actual y han aumentado el volumen de desgloses requeridos en los estados financieros de INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA, ampliando los desgloses correspondientes a los juicios realizados respecto a identificación de las obligaciones de desempeño y otros aspectos de juicio de la norma.

En resumen, el impacto de la adopción de la NIIF 15 no tiene un efecto relevante en los estados financieros de INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

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. Costos y Gastos

Los gastos procedentes de las adquisiciones de bienes o servicios, se reconocen a su valor razonable en la cuenta de resultados, cuando se ha recibido los riesgos y beneficios más significativos inherentes a la propiedad de tales bienes o servicios.

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

- 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.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

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.

- Modificaciones a NIIF 9: Características de pagos anticipados con compensación negativa, Aclara sobre la forma de clasificación y contabilización de este tipo de instrumentos financieros con cláusulas de pagos anticipados.

Esta modificación a la NIIF 9, será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

- Mejoras a las NIIF, ciclo 2015-2017 Incluye cambios a la NIC 12 (Impuesto a las ganancias), NIC 23 (Costos por préstamos) y NIC 28 (Inversiones en asociadas y negocios conjuntos).

Estas mejoras a las NIIF, será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019.

- Interpretación CINIIF 23, Incertidumbres sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias. Esta interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.

Esta interpretación a las CINIIF 23, será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019.

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 2018, fue de 0.27%

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u>
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12
2017	-0.20
2018	0.27

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo es el siguiente:

		31 DICIEMBRE <u>2018</u>	31 DICIEMBRE <u>2017</u>
Caja	U.S.\$	750.00	650.00
Bancos (a)		26,308.32	64,289.06
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>27,058.32</u>	<u>64,939.06</u>

- (a) El saldo al 31 de diciembre de 2018, corresponden a las cuentas corrientes bancarias que la entidad mantiene en el Banco Bolivariano C.A., #000-9002038 por U.S.\$ 25,958.61 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 2018 y 2017, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Cientes	U.S.\$	80,723.39	35,239.89
Menos:			
Provisión de créditos incobrables		30,991.38	178.60
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>49,732.01</u>	<u>35,061.29</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 2018 es de U.S.\$ 30,812.78

El movimiento de la provisión de créditos incobrables, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Saldo inicial	U.S.\$	178.60	-
Más:			
Provisión anual		30,812.78	178.60
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>30,991.38</u>	<u>178.60</u>

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2018</u>	31 DICIEMBRE <u>2017</u>
Anticipo a proveedores	U.S.\$	884.31	50,244.15
Otras cuentas por cobrar (a)		<u>52,046.86</u>	<u>-</u>
TOTAL	U.S.\$	<u>52,931.17</u>	<u>50,244.15</u>

a) Corresponde a cuentas por cobrar de Comercial Agrícola Zapote S. A.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

7. PARTES RELACIONADAS

El movimiento de las partes relacionadas por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, es como sigue:

<u>RELACIONADAS POR COBRAR</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2017</u>	<u>DÉBITOS</u>			<u>CRÉDITOS</u>			<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2018</u>
		<u>PRÉSTAMOS</u>	<u>FACTURAS</u>	<u>OTROS</u>	<u>PAGOS</u>	<u>OTROS</u>	<u>PAGOS</u>	
<u>Cientes -- Facturación</u>								
Tatum 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	92,258.01	-	758,154.04	-	-	297,113.21	-	553,298.84
Provisión de cuentas incobrables	-922.58	-	-	5,532.99	-	-	-	-6,455.57
TOTAL	177,928.78	-	758,154.04	5,532.99	297,113.21	-	-	633,436.62
<u>Préstamos y otros</u>								
Agrícola Batán S.A.	122,676.78	78,472.91	-	-	-	-	-	201,149.69
Fontespai S.A.	75,536.42	49,757.75	-	-	-	-	-	125,294.17
Agrícola Los Ranchos S.A.	8,318.37	329.72	-	170.37	-	-	-	8,477.72
Castelago S.A.	254,427.26	47,216.86	-	-	-	-	-	301,644.12
Tatum S.A.	63,178.07	-	-	-	-	-	-	63,178.07
Lotización Las Riveras	261,288.08	-	-	-	-	-	-	261,288.08
Compujasa S.A.	200,000.00	-	-	-	-	-	-	200,000.00
Megatrexa S.A	67,300.00	71,046.86	-	-	-	-	-	138,346.86
TOTAL	U. S. \$ 1,230,653.76	246,824.10	758,154.04	5,703.36	297,113.21	-	-	1,932,815.33

La provisión para cuentas incobrables de las partes relacionadas por concepto de clientes en el año 2018 es de U.S.\$ 5,532.99

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

<u>RELACIONADAS POR PAGAR</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2017</u>	<u>DÉBITOS</u> <u>PAGOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>		<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2018</u>
			<u>PRESTAMOS</u>	<u>COMPRAS</u>	
Salenty S. A.	U. S. \$ 1,269.90	-	-	-	1,269.90
Proinba Proyectos Inmobiliarios Batan S. A.	94,681.64	37,324.56	-	111,793.40	169,150.48
Inmobiliaria Plaza S.A.	201,661.37	36,045.00	35,000.00	-	200,616.37
Joyamar S.A.	295,519.90	6,724.31	-	9,880.33	298,675.92
Lagoplata S.A.	99,144.82	245,046.86	-	280,040.00	134,137.96
Yiroma S.A.	62,983.42	76,147.99	-	82,500.00	69,335.43
Skyvest Ec. Holding S.A.	451,447.27	-	-	-	451,447.27
Talum S.A.	-	-	-	132,526.90	132,526.90
TOTAL	U. S. \$ 1,206,708.32	401,288.72	35,000.00	616,740.63	1,457,160.23

Los saldos por cobrar y por pagar entre relacionadas esta soportado bajo pagares a la orden.

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 2018 y 2017, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2018</u>	31 DICIEMBRE <u>2017</u>
Seguros	U.S.\$	16,861.91	16,563.18
Menos:			
Amortización de seguros		<u>-</u>	<u>10,351.78</u>
TOTAL	U.S.\$	<u>16,861.91</u>	<u>6,211.38</u>

El gasto por seguros por el 2018 es de U.S.\$ 12,329.94.

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2018</u>	31 DICIEMBRE <u>2017</u>
Crédito tributario del impuesto al valor agregado	U.S.\$	<u>12,841.25</u>	<u>8,891.98</u>

AÑO 2018

Las retenciones en la fuente que se realizaron en el ejercicio fiscal por U.S.\$ 114,227.40 se compensaron en la conciliación tributaria del año 2018.

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, fueron compensados en la conciliación tributaria del ejercicio económico 2017.

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 2018, son como sigue:

<u>CUENTAS</u>		SALDOS		SALDOS
		31/12/2017	ADICIONES	
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
<hr/>				
Total		11,662,353.54	-	11,662,353.54
Menos:				
Depreciación acumulada		1,977,684.97	261,419.25	2,239,104.22
<hr/>				
Propiedades, planta y equipo, neto	U.S.\$	<u>9,684,668.57</u>	<u>-261,419.25</u>	<u>9,423,249.32</u>

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

11. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Un resumen de las inversiones en asociadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
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	594.00
TOTAL	U.S.\$	<u>1,550,848.00</u>	<u>1,550,848.00</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. DOCUMENTOS POR PAGAR

Un resumen de los documentos por pagar al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>31 DICIEMBRE 2018</u>	<u>31 DICIEMBRE 2017</u>
Banco Promérica S. A.	-	160,374.24
Intereses por pagar	-	451.25
Total	-	160,825.49

2017

El detalle de la deuda del período 2017, es el siguiente:

<u>INSTITUCIÓN</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			160,825.49

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
TOTAL		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 2018 y 2017, por clasificación principal es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Proveedores locales	U.S.\$	62,803.03	49,896.69
Tasas y contribuciones		5,192.10	9,705.81
Otras cuentas por pagar		38,301.78	20,356.23
Guaranty Trust Bank (a)		406,527.66	406,527.66
TOTAL	U.S.\$	512,824.57	486,486.44

- (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 en el año 2008.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

15. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de los pasivos por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2017</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2018</u>
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	-	181,804.16	181,804.16	-
Retenciones en la fuente del IVA		211.09	4,246.70	4,268.78	233.17
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta		4,369.63	30,151.90	32,188.71	6,406.44
Impuesto a la renta a pagar (nota 18)		6,208.90	120,436.30	141,191.37	26,963.97
TOTAL	U.S.\$	10,789.62	336,639.06	354,453.02	33,603.58

16. PASIVOS DIFERIDOS

El saldo de los pasivos diferidos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2018</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2017</u>
Depósitos en garantías por arriendos	U.S.\$	<u>134,585.65</u>	<u>113,276.87</u>

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

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros, continuación

17. CAPITAL SOCIAL

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

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

<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>	31 DICIEMBRE <u>2018</u>	31 DICIEMBRE <u>2017</u>
Resultado antes de impuesto a las ganancias	U.S.\$ 415,923.20	498,253.18
Menos:		
Dividendos exentos y efectos por método de participación	82,512.94	90,869.05
Más:		
Gastos no deducibles locales	230,151.72	198,450.17
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	1,203.50	779.68
Utilidad gravable	564,765.48	606,613.98
Porcentaje de impuesto a la renta	25%	22%
Impuesto a la renta causado	141,191.37	133,455.08
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	41,221.53	40,681.39
Impuesto a la renta causado	141,191.37	133,455.08
Menos:		
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal (nota 9)	114,227.40	114,123.99
Crédito tributario de años anteriores (nota 9)	-	13,122.19
Impuesto a la renta a pagar (nota 15)	U.S.\$ 26,963.97	6,208.90

Los estados financieros de INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. IRCA, no han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos fiscales hasta el ejercicio 2018.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A. IRCA

Notas a los Estados Financieros

La acción determinadora de la administración tributaria encaminada a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía de un tributo, de acuerdo con el artículo 94 del Código Tributario, caduca sin que se requiera pronunciamiento previo en los siguientes casos:

1. En tres años, contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo.
2. En seis años, contados desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, respecto de los mismos tributos, cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y,
3. En un año, cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto activo o en forma mixta, contado desde la fecha de la notificación de tales actos.

19. EVENTO SUBSECUENTE

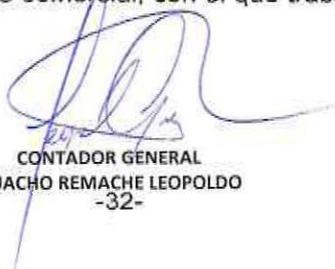
Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha del informe de los auditores externos el 08 de julio de 2019, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la entidad pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

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 2018.

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.


CONTADOR GENERAL
GUACHO REMACHE LEOPOLDO