

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. IRCA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

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

Al 31 de diciembre del 2019, el 25% y 17% (2018: 48% y 10%) de los ingresos por actividades ordinarias dependen de dos partes relacionadas, ver Nota 6. PARTES RELACIONADAS y de un tercero, respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía cuenta con 6 propiedades con un total de 20,649.10 m² de terreno y construcción, registradas en libros por US\$9,185,434, de las cuales 1 propiedad se encuentra garantizando obligaciones de relacionadas con 5,818.11 m², ver Notas 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO y 14. CONTINGENTES, Garantías bancarias.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados para su aprobación en la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un

pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y las partes relacionadas representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

Las partes relacionadas representan los pasivos financieros de la Compañía.

c) Instalaciones y equipos

Las instalaciones y equipos se miden inicialmente por su costo de adquisición. Después del reconocimiento inicial, las instalaciones y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, si lo hubiera. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se cargan a resultados en el periodo que se producen.

La depreciación se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

Instalaciones	10 años
Equipos	10 años

d) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas, se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Los años de vida útil estimados para las propiedades de inversión son los siguientes:

Edificios

30 - 40 años

La Compañía determinó que el valor razonable de las propiedades de inversión no se puede establecer con fiabilidad de una forma continuada, por lo que la medición posterior se realizará aplicando el modelo del costo de la NIC 16.

El valor residual de las propiedades de inversión es cero. La Compañía aplicará la NIC 16 hasta la disposición de las propiedades de inversión.

e) Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones están registradas a su costo de adquisición y posteriormente la administración evalúa si existe deterioro en el valor en libros ajustándolo en el periodo que corresponde.

f) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 25%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos socios se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

g) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos ordinarios provenientes del alquiler de oficinas, parqueaderos y locales comerciales bajo arrendamiento operativo son registrados empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

h) Nuevos pronunciamientos contables

Las normas que entraron en vigor durante los años 2019 y 2018 son las siguientes:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria a partir de:</u>
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019
CINIIF 23	Publicación de la interpretación "La Incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias".	1 de enero 2019

En relación con las normas antes mencionadas, la Administración ha realizado su análisis y ha determinado que no existen impactos en su aplicación.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes	114,354	80,723
Anticipo a proveedores	250	884
Estimación de cuentas de dudoso cobro (1)	<u>(38,918)</u>	<u>(37,447)</u>
	<u>75,686</u>	<u>44,160</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de la estimación de cuentas de dudoso cobro es como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2017	(1,101)
Estimación del año	<u>(36,346)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2018	(37,447)
Estimación del año	<u>(1,471)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2019	<u>(38,918)</u>

6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Compañía General de Comercio y Mandato S.A.	725,876	553,299
Castelago S.A.	321,344	301,644
Larisa Lotización La Ribera S.A.	300,488	300,488
Agrícola Batán S.A.	228,921	201,150
Compujasa S.A.	200,000	200,000
Megatrexa S.A.	193,447	138,347
Comercial Agrícola Zapote S.A. Cazapsa	189,035	52,047
Fontespai S.A.	175,151	125,294
Yiroma S.A.	69,951	0
Talum S.A.	61,794	110,572
Otras	8,876	8,478
	<u>2,474,883</u>	<u>1,991,319</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar en el corto plazo con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Skyvest EC Holding S.A.	0	451,447
Joyamar S.A.	300,683	298,676
Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S.A.	278,965	169,151
Inmobiliaria Plaza 500 Inmoplaza S.A.	202,564	200,616
Yiroma S.A.	151,835	69,335
Talum S.A.	132,527	132,527
Lagoplata S.A.	105,738	134,138
Salenty S.A.	28,723	19,223
Glynnicorp S.A.	25,048	25,048
Compañía General de Comercio y Mandato S.A.	22,650	0
Aipoc S.A.	12,946	0
	<u>1,261,679</u>	<u>1,500,161</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar en el largo plazo con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Skyvest EC Holding S.A.	451,447	0
Aipoc S.A.	0	19,743
	<u>451,447</u>	<u>19,743</u>

Durante los años 2019 y 2018, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Servicios prestados	238,657	705,945
Servicios recibidos	200,536	184,130
Arriendo	230,769	269,280
Préstamos otorgados y reembolsos	330,985	301,218
Préstamos recibidos e intereses	30,501	177,609

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo con el principio de plena competencia.

7. INSTALACIONES Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de instalaciones y equipos, neto es el siguiente:

	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2018</u>	<u>2019</u> <u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2019</u>	(*)
<u>Costos</u>				
Instalaciones	667,853	0	667,853	10%
Equipos	223,040	23,430	246,470	10%
Total costos	<u>890,893</u>	<u>23,430</u>	<u>914,323</u>	
Depreciación acumulada	<u>(604,436)</u>	<u>(76,542)</u>	<u>(680,978)</u>	
Total instalaciones y equipos, neto	<u>286,457</u>	<u>(53,112)</u>	<u>233,345</u>	

(*): Porcentaje de depreciación

	<u>2018</u>			
	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2017</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2018</u>	(*)
<u>Costos</u>				
Instalaciones	667,853	0	667,853	10%
Equipos	223,040	0	223,040	10%
Total costos	<u>890,893</u>	<u>0</u>	<u>890,893</u>	
Depreciación acumulada	<u>(527,894)</u>	<u>(76,542)</u>	<u>(604,436)</u>	
Total instalaciones y equipos, neto	<u>362,999</u>	<u>(76,542)</u>	<u>286,457</u>	

(*): Porcentaje de depreciación

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de propiedades de inversión, neto es el siguiente:

	<u>2019</u>			
	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2018</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2019</u>	(*)
<u>Costos</u>				
Terrenos	3,808,322	0	3,808,322	-
Edificios	6,963,138	0	6,963,138	2.5-3.33%
Total costos	<u>10,771,460</u>	<u>0</u>	<u>10,771,460</u>	
Depreciación acumulada	<u>(1,634,668)</u>	<u>(184,702)</u>	<u>(1,819,370)</u>	
Total propiedades de inversión, neto (1)	<u>9,136,792</u>	<u>(184,702)</u>	<u>8,952,090</u>	

(*): Porcentaje de depreciación

	<u>2018</u>			
	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2017</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2018</u>	(*)
<u>Costos</u>				
Terrenos	3,808,322	0	3,808,322	-
Edificios	6,963,138	0	6,963,138	2.5-3.33%
Total costos	<u>10,771,460</u>	<u>0</u>	<u>10,771,460</u>	
Depreciación acumulada	<u>(1,449,791)</u>	<u>(184,877)</u>	<u>(1,634,668)</u>	
Total propiedades de inversión, neto (1)	<u>9,321,669</u>	<u>(184,877)</u>	<u>9,136,792</u>	

(*): Porcentaje de depreciación

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2019 asciende a US\$12,008,300, el referido importe se obtuvo a través de avalúos realizados por peritos independientes no relacionados con la Compañía, quienes cuentan con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas. Los avalúos se realizaron de conformidad con las Normas Internacionales de Valuación y se determinaron con base en la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares.

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, se ha entregado 1 propiedad en garantía de obligaciones de partes relacionadas, ver Nota 14. CONTINGENTES, Garantías bancarias.

9. INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las inversiones en acciones se componen de la siguiente manera:

	<u>% de participación</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A.	0.79	1,096,720	1,096,720
Inversancarlos S.A.	0.82	453,532	453,532
Importadora Comerwild S.A.	99.99	26,633	26,633
Yiroma S.A.	99.87	799	799
Beira S.A.	100	800	800
Banco Bolivariano C.A.	-	594	594
Otras	0.13	2	2
		<u>1,579,080</u>	<u>1,579,080</u>

10. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar en el corto plazo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Capital Management Holding Corporation	406,528	406,528
Proveedores	76,156	54,894
Tasas y contribuciones	37,305	5,192
Otras cuentas por pagar	3,274	3,209
	<u>523,263</u>	<u>469,823</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar en el largo plazo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Depósitos en garantía por arriendos (1)	120,932	114,843
	<u>120,932</u>	<u>114,843</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a depósitos entregados por los clientes en forma de garantías por arrendamiento de los departamentos.

11. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 25%.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	72,068	415,923
Dividendos exentos y efectos por método de participación	(82,494)	(82,513)
Gastos no deducibles locales	58,805	230,152
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	1,190	1,203
Utilidad gravable	<u>49,569</u>	<u>564,765</u>
Impuesto causado	12,392	141,191
Anticipo mínimo determinado	0	41,222

12. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 56,000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$0.04 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la reserva legal es de US\$5,592.

Reserva facultativa

Representa reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser capitalizado, distribuido o utilizado para cubrir pérdidas. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la reserva facultativa es de US\$14,953.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los resultados acumulados se componen de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Reserva de capital (1)	298,361	298,361
Superávit por revaluación de inversiones	801,508	801,508
Adopción por primera vez de las NIIF (2)	7,121,774	7,121,774
Resultados acumulados	<u>2,775,558</u>	<u>2,715,882</u>
	<u>10,997,201</u>	<u>10,937,525</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Re-expresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos en esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.
- (2) Mediante Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en Septiembre del 2011, se establece el uso del saldo acreedor de ésta cuenta: "Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía".

13. OTROS INGRESOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los otros ingresos, neto se componen de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Dividendos recibidos	82,494	82,485
Otros ingresos	0	28
Otros egresos	<u>(957)</u>	<u>(5,938)</u>
Otros ingresos, neto	<u>81,537</u>	<u>76,575</u>

14. CONTINGENTES

Garantías bancarias

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha entregado en garantía como respaldo de las obligaciones financieras de Empacadora Grupo Granmar S.A. Empagran y Somar S.A. lo siguiente:

	<u>m²</u>	<u>Valor avalúo comercial</u>
<u>Banco de Machala S.A.</u>		
Edificio Santistevan ubicado en Av. 9 de octubre 109 y Malecón Simón Bolívar	<u>5,818.11</u>	<u>5,732,444</u>
	<u>5,818.11</u>	<u>5,732,444</u>

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Septiembre 14, 2020) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos, excepto por la situación que se describe a continuación:

Emergencia sanitaria por coronavirus

El miércoles 11 de marzo del 2020 Tedros Adhanom, director de la Organización Mundial de la Salud, caracterizó al brote de enfermedad por coronavirus (Covid-19), que fue notificado por primera vez en Wuhan (China) el 31 de diciembre del 2019, como una pandemia; es decir, como una enfermedad epidémica que se extiende en varios países del mundo de manera simultánea. Esta declaración ha motivado que desde ese día los gobiernos alrededor del mundo tomen medidas que restringen la movilidad de las personas en las ciudades, regiones y países para contenerla, que afectan a todas las actividades económicas.

No es posible aún establecer los efectos y consecuencias de estas medidas en la posición financiera y resultados de operación futuros de la Compañía, por lo tanto, los estados financieros a los que se refiere esta nota deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.


 Rodrigo Guevara Guevara
 Contador