

Imporperfec S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2016

Expresadas en dólares de E.U.A.

1. Operaciones

Inmobiliaria Marsella Cla.,Ltda. Fue constituida el 28 de noviembre de 1980, en la notaría decima del cantón Guayaquil y aprobada por la superintendencia de compañías mediante resolución N°. 06.G.U.0005819 el 21 de Agosto de 2006.

La compañía tiene por objetivo principal el negocio de la compraventa y arrendamiento de bienes raíces, pero podrá realizar cualquier otra actividad relacionada con su objeto, y en general cualquier actividad permitida por la ley.

La dirección registrada de la compañía se encuentra en Av. Joaquín Ormaza s/n y Av. Leopoldo Benítez , Guayas, Guayaquil.

2. Resumen de principales políticas de contabilidad

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en la circunstancias.

Los estados financieros adjuntos serán presentados para la aprobación de la junta general de accionistas. En opinión de la gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

En el Ecuador se encuentran vigentes las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y para aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, se recomienda que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad. La Resolución N°. 08.6. DSC.010 de la superintendencia de Compañías publicada el 31 de diciembre de 2008 establece un cronograma para la adopción de las normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en Ecuador. En base a este cronograma la Compañía deberá adoptar estas normas a partir del 1 de enero de 2012.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de contabilidad (NEC) y principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y pueden diferir de aquellos emitidos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

Notas a los estados financieros (continuación)

(a) Reconocimientos de ingresos-

Los ingresos se reconocerán cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido con fiabilidad.

(b) Participación a trabajadores-

La participación a trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

(c) Impuesto a la renta-

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar.

(d) Utilidad neta por acción-

La utilidad neta por acción se calcula considerando el promedio de acciones en circulación durante el año.

(e) Registros contable y unidad monetaria-

Los registros contables de la compañía se llevan en Dólares de E.U.A que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

Notas a los estados financieros (continuación)

3. Capital social

Al 31 de diciembre de 2015 y 2016, el capital social de la compañía estaba constituido por 1.000 acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de USD\$ 1 cada una, totalmente pagadas, respectivamente.

4. Reserva legal

La ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 5% de la utilidad neta anual, hasta que esta llegue por lo menos al 20% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

5. Impuesto a la renta

(a) Situación tributaria

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

(b) Tasa de Impuesto y exoneraciones-

De conformidad con disposiciones legales vigentes, la tarifa de impuesto a la renta para el ejercicio fiscal 2016 es del 22%, y para el ejercicio fiscal 2015, la tarifa fue del 22%, sobre las utilidades gravables.

En caso de que la compañía reinvierta sus utilidades en los términos y condiciones que establece la ley de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción de 10 puntos porcentuales en la tasa impositiva, sobre el reinvertido, siempre y cuando efectuó el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

De acuerdo con las Reformas Tributarias incluidas en el Código de la Producción, la tarifa de impuesto a la renta, se reduce de manera progresiva de la siguiente manera:

Notas a los estados financieros (continuación)

Año 2012	23%
Año 2013 en adelante	22%

Adicionalmente, el mencionado Código establece los siguientes beneficios tributarios:

- ✓ Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera del as jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.
- ✓ Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos 20% de sus trabajadores.

(a) Conciliación del resultado contable-tributario-

Las partidas que principalmente afectaron la pérdida contable con la pérdida tributaria de la compañía, fueron las siguientes:

	2016	2015
Utilidades antes de provisión para impuesto a la renta	1166536.89	262740.5
Más (menos) - partidas de conciliación		
Gastos no deducibles		
utilidad gravable	<u>1166536.89</u>	<u>262740.5</u>
Tasa de impuesto	22%	22%
Calculo de impuesto a la renta	256633.52	65685.13
Anticipo de impuesto a la renta	-69113.77	(51,459.77)
Provisión para impuesto a la renta	<u>187517.75</u>	<u>14225.36</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar fue la siguiente:

	2016	2015
Provisión para impuesto a la renta	187517.75	14225.36
Anticipo de impuesto a la renta	(69,113.77)	51,459.77
Saldo anticipo pendiente	69,113.77	(51,459.77)
Resendones en la fuente del año	(35,163.06)	(94,939.32)
Crédito tributarios años anteriores	(201,463.46)	(177,209.27)
(Saldo a favor) impuesto a la renta por	<u>-</u>	<u>201,463.46</u>

6. Reformas Tributarias

En el suplemento al Registro Oficial N° 583 del 24 de noviembre de 2011, se expidió la ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, mediante la cual se reformó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria, los principales cambios son los siguientes:

- Calculo del Impuesto a la renta-**
Para el cálculo a la renta se limita la deducción de los gastos relacionados con la adquisición, uso o propiedad de vehículo, hasta por un monto de 35,000 no será deducible el gasto sobre el exceso.
- Impuesto al Valor Agregado (IVA)-**
Estarán gravados con tarifa 0% la adquisición de vehículos híbridos o eléctricos cuya base imponible sea de hasta 35,000.
- Impuesto a la salida de Divisas (ISD)-**
Se incrementa el Impuesto a la salida de Divisas (ISD) DEL 2% AL 5% y establece presunción de pago y generación de este impuesto en lo siguiente:

Notas a los estados financieros (continuación)

- ✓ Todo pago efectuado desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros del exterior de personas naturales, sociedades o terceros.
- ✓ Las exportaciones de bienes y servicios generados en Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

El impuesto a la salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación de impuestos a la renta por 5 años, siempre que haya sido originado en la Importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado que establezca el comité de Política Tributaria.

7. Gastos de administración

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los gastos de administración se formaban de la siguiente manera.

Salidas y beneficios sociales	66268.04	63849.62
Beneficios Sociales	8167.56	14066.74
aporte	18026.41	5559.27
honorarios		80630.36
combustible		4170.45
transporte		205137.62
viaje		6673.75
intereses pagados a terceros		391441.82
gastos gestion		15862.93
Deudados	118025.13	60465.79
Impuestos, contribuciones y otros		9024.02
Mercaderías y suministros		12529.1
Reparación y mantenimiento		25821.98
Servicios básicos		0
Seguros		6496.95
Otros	<u>494700.8</u>	<u>454080.85</u>
	<u>705988.56</u>	<u>1451761.25</u>

8. Eventos subsecuentes

En el período comprendido entre 1 de enero de 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa sus saldos o interpretaciones.