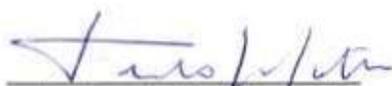


M3tropolí S. A.
Estado de Situación Financiera

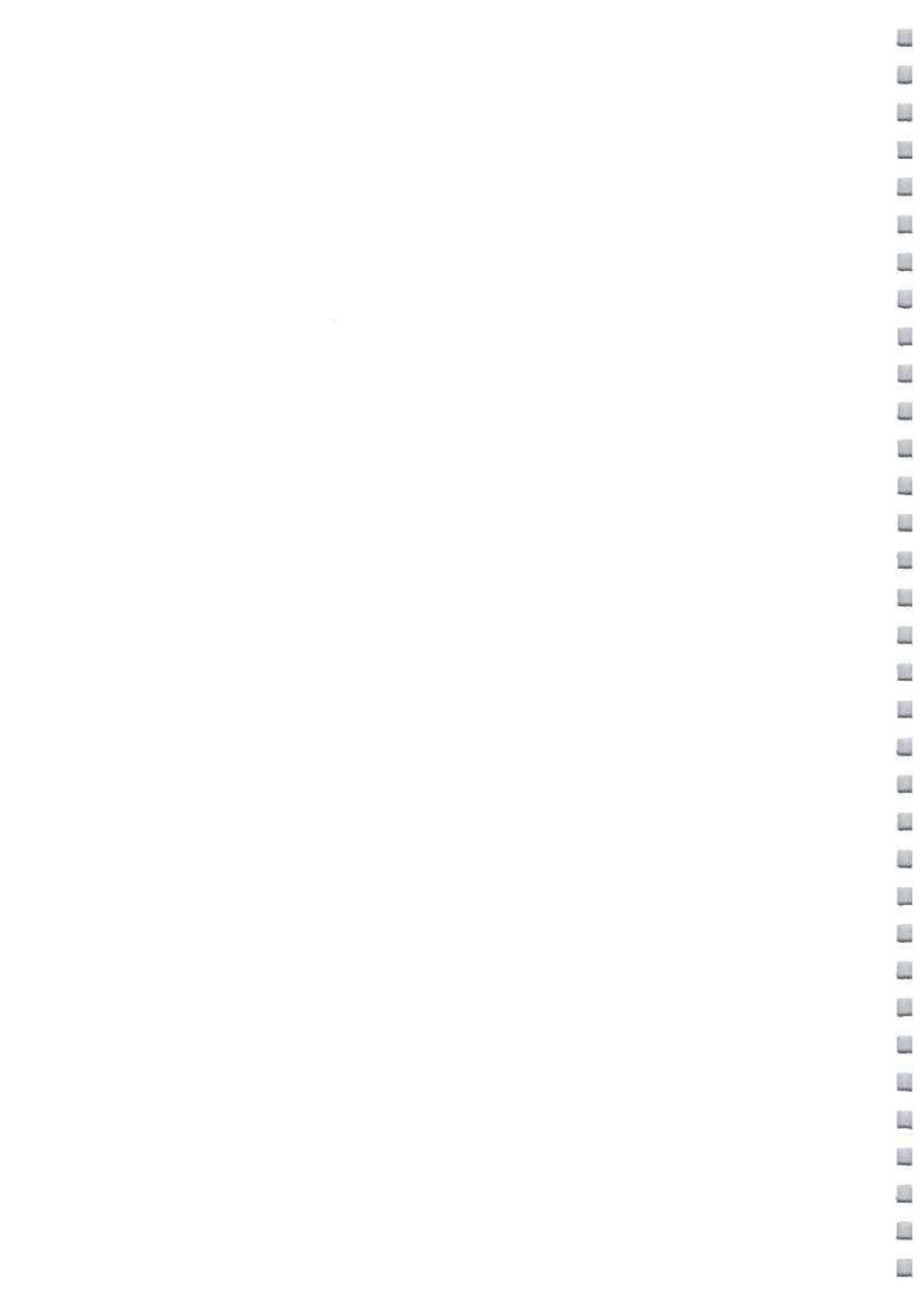
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Año terminado al 31 de diciembre	
<u>Activos</u>	2017	2016
Activos corrientes:		
Efectivo <i>(nota 5)</i>	US\$ 3.002,58	US\$ -
Cuentas por cobrar <i>(nota 6)</i>	105.857,32	161.397,25
Otras cuentas por cobrar	15.464,77	5.072,00
Impuesto anticipados	20.377,20	17.944,73
Total activos corrientes	144.701,87	184.413,98
Activos no corrientes:		
Propiedades de inversión <i>(nota 7)</i>	926.486,83	953.644,39
Total activos no corrientes	926.486,83	953.644,39
Total activos	US\$ 1.071.188,70	US\$ 1.138.058,37
<u>Pasivos</u>		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar <i>(nota 8)</i>	US\$ 673,30	US\$ 663,74
Obligaciones tributarias	800,04	1.652,00
Arriendo cobrado por anticipado <i>(nota 9)</i>	68.300,12	68.300,04
Obligaciones patronales <i>(nota 10)</i>	1.439,34	1.010,90
Otras cuentas por pagar	-	912,84
Total pasivos corrientes	71.212,80	72.539,52
Pasivos no corrientes:		
Arriendo cobrado por anticipado <i>(nota 9)</i>	100.082,24	168.382,36
Jubilación patronal y bonificación por desahucio <i>(nota 13)</i>	821,32	691,21
Total pasivos no corrientes	100.903,56	169.073,57
Total pasivos	US\$ 172.116,36	US\$ 241.613,09
Patrimonio de los accionistas:		
Capital social <i>(nota 14)</i>	US\$ 800,00	US\$ 800,00
Reserva legal	579,54	579,54
Aportes futuras capitalizaciones	819.627,96	819.627,96
Utilidades acumuladas	101.919,96	101.919,96
Pérdidas acumuladas	(26.482,18)	(20.078,97)
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	2.627,06	(6.403,21)
Patrimonio de los accionistas, neto	US\$ 899.072,34	US\$ 896.445,28
Total pasivo y patrimonio	US\$ 1.071.188,70	US\$ 1.138.058,37

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros


Ing. Fernando Mortola Bernhard
Gerente General


Ing. Edison Reina
Contador

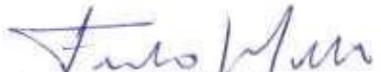


M3tropoli S. A.
Estado de Resultados Integrales

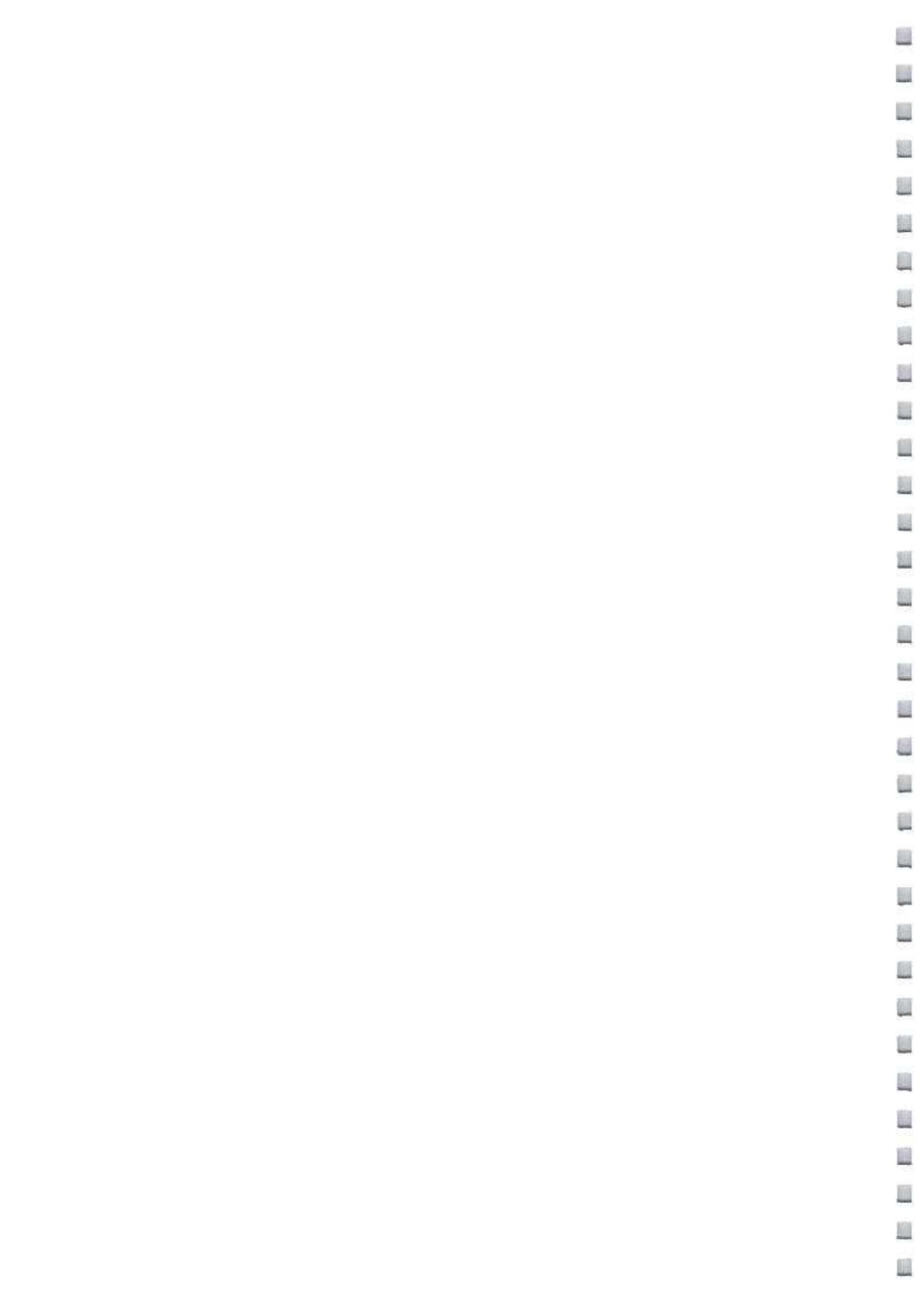
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Año terminado al 31 de diciembre	
	2017	2016
Ingresos		
Ingresos ordinarios <i>(nota 11)</i>	US\$ 68.300,04	US\$ 68.300,04
Otros ingresos	31,61	15,91
Gastos		
Operacionales	(64.786,82)	(67.748,98)
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>3.544,83</u>	<u>566,97</u>
Impuesto a la renta <i>(nota 12)</i>	(917,77)	(6.970,18)
Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio	US\$ <u>2.627,06</u>	US\$ <u>(6.403,21)</u>
Otro resultados integrales	-	-
Total resultados integrales	US\$ <u>2.627,06</u>	US\$ <u>(6.403,21)</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros


 Ing. Fernando Mórtoia Bernhard
 Gerente General


 Ing. Edisson Reina
 Contador



M3tropoli S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

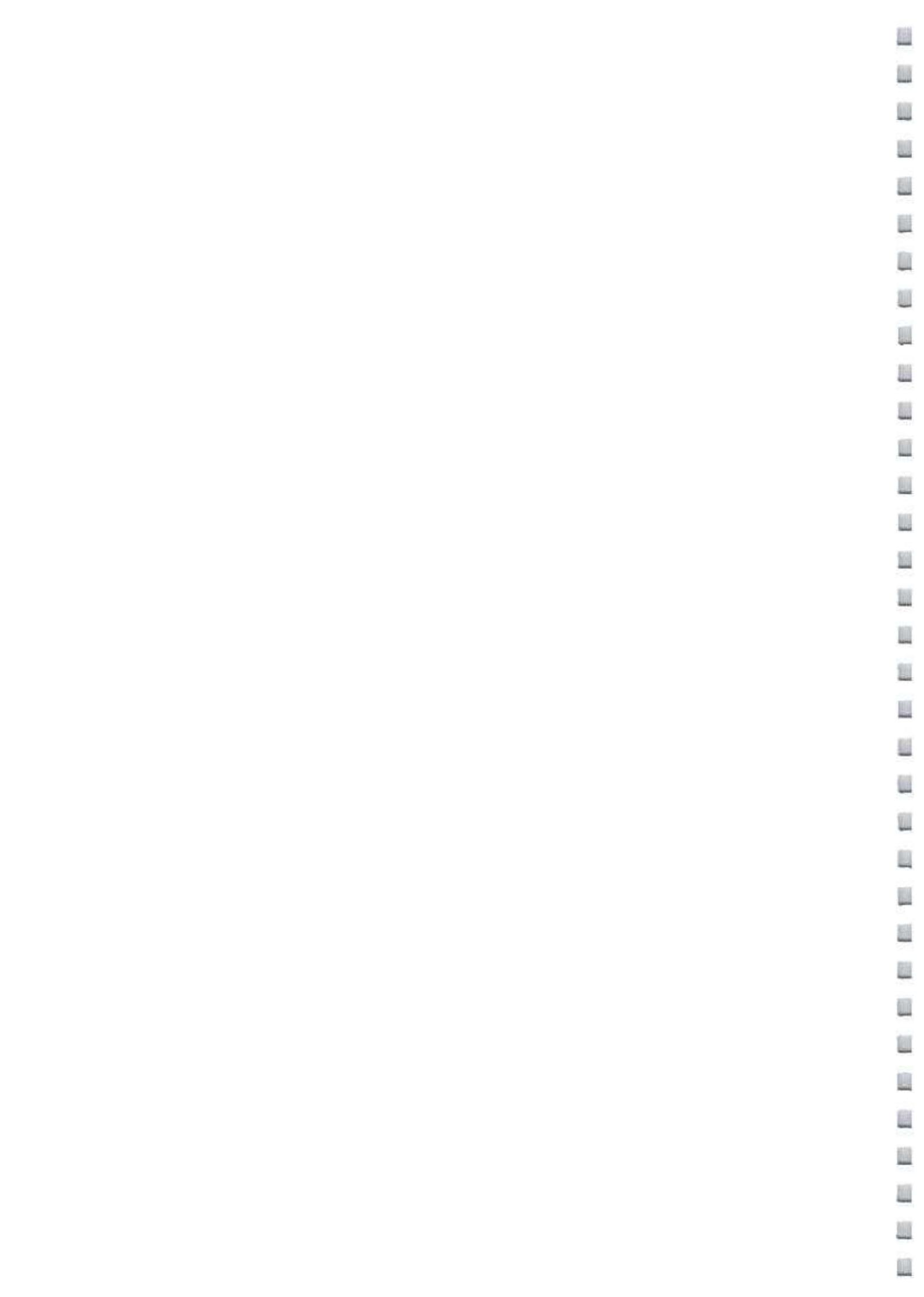
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital social	Reserva legal	Aportes Futuras Capitalizaciones	Utilidad acumulada	Pérdidas Acumuladas	Resultado del ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2015	US\$ 800,00	579,54	819.627,96	101.919,96	(14.591,04)	(5.487,93)	902.848,49
Transferencia a resultados	-	-	-	-	(5.487,93)	5.487,93	-
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	(6.403,21)	(6.403,21)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	US\$ 800,00	579,54	819.627,96	101.919,96	(20.078,97)	(6.403,21)	896.445,28
Transferencia a resultados	-	-	-	-	(6.403,21)	6.403,21	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	2.627,06	2.627,06
Saldos al 31 de diciembre de 2017	US\$ 800,00	579,54	819.627,96	101.919,96	(26.482,18)	2.627,06	899.072,34

Verifique las notas que acompañan a los estados financieros.


 Ing. Fernando Morola Bernhardt
 Gerente General


 Ing. Juliusson Rema
 Contador

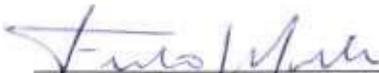


M3tropoli S. A.
Estado de Flujos de Efectivo

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Año terminado al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Recibido de clientes	US\$ 55,571.54	US\$ 49,315.91
Pagado a proveedores	(48,366.76)	(46,721.28)
Impuestos pagados neto	(4,202.20)	(2,594.63)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	3,002.58	-
 Flujos de efectivo en actividades de inversión	 -	 -
 Flujos de efectivo en actividades de financiamiento	 -	 -
 Aumento neto en efectivo	 3,002.58	 -
Efectivo al inicio del año	-	-
Efectivo al final del año	US\$ 3,002.58	US\$ -

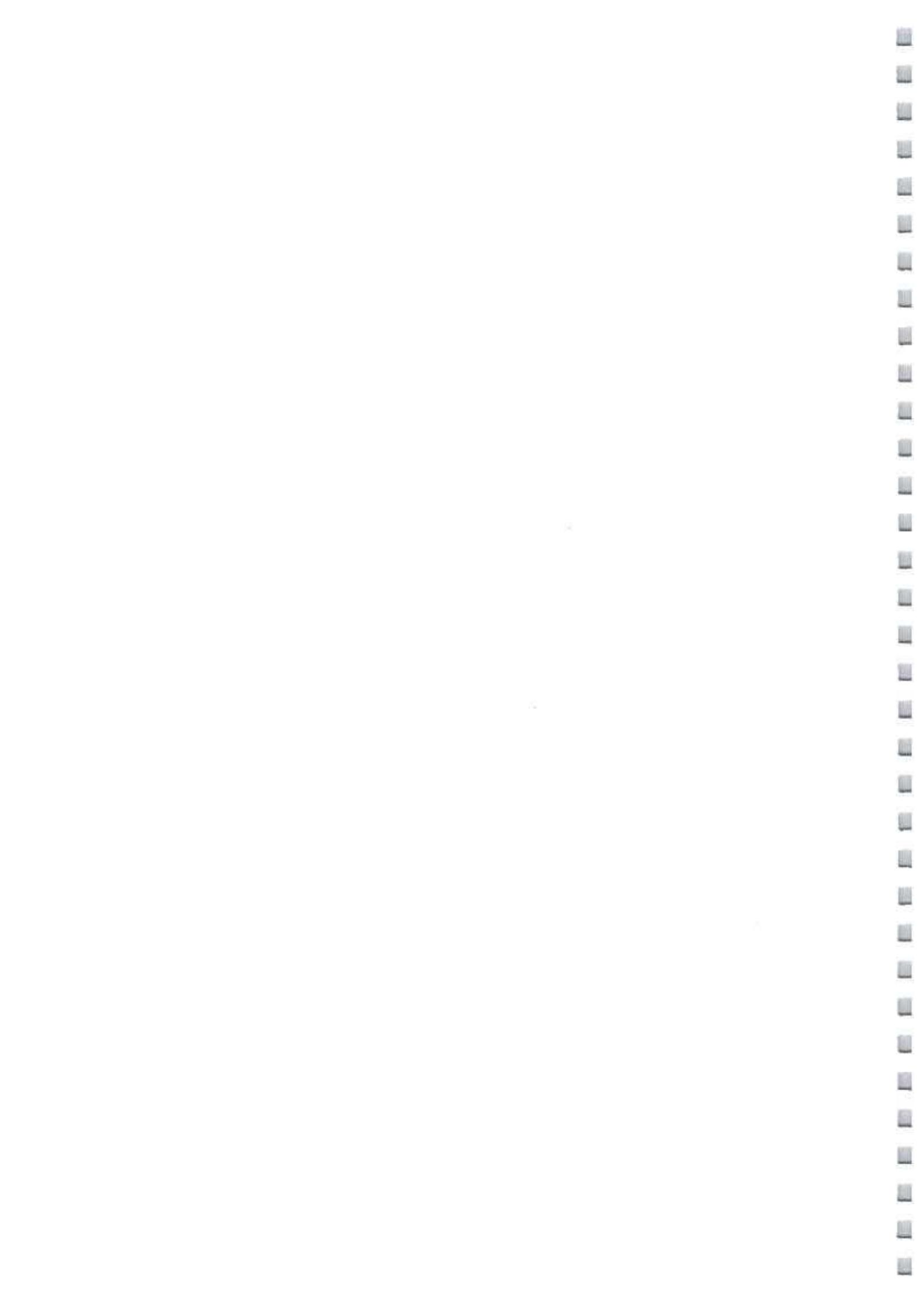
Véanse las notas que acompañan a los estados financieros



Ing. Fernando Mottola Bernhard
Gerente General

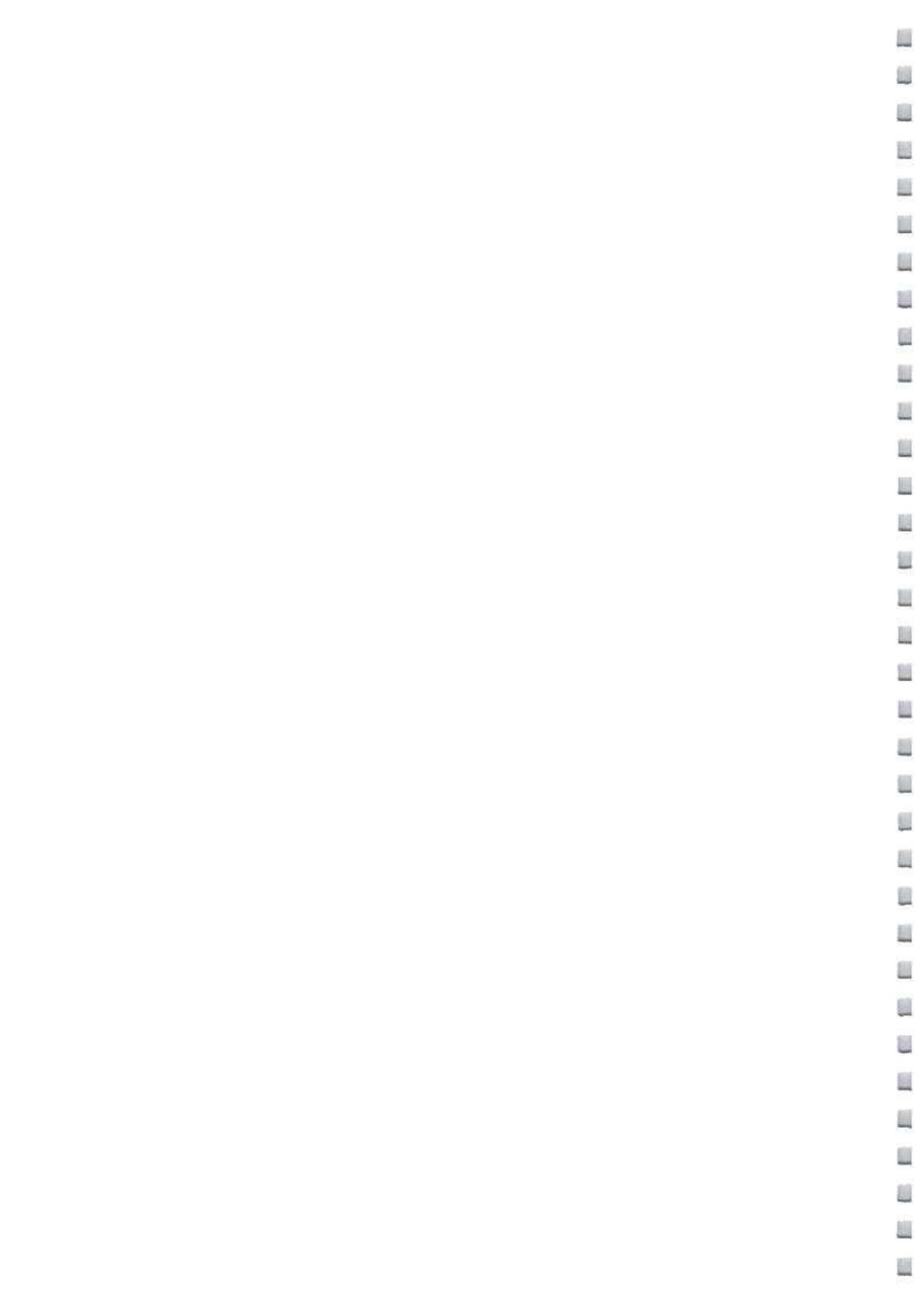


Ing. Edisson Reina
Contador



M3tropoli S.A.
Estados Financieros
31 de diciembre de 2017
Notas explicativas a los estados financieros

- (1) Información general
- (2) Políticas contables significativas
 - (2.1) Base de presentación y moneda funcional
 - (2.2) Clasificación de saldos corrientes y no corrientes
 - (2.3) Efectivo
 - (2.4) Activos y pasivos financieros
 - (2.5) Propiedades de inversión
 - (2.6) Cuentas y documentos por pagar
 - (2.7) Impuestos
 - (2.8) Beneficios a empleados
 - (2.9) Reconocimiento de ingresos
 - (2.10) Reconocimiento de gastos
 - (2.11) Compensación de saldos y transacciones
 - (2.12) Gestión de capital
- (3) Administración del riesgo financiero
- (4) Estimaciones y juicios contables críticos
- (5) Efectivo
- (6) Cuentas por cobrar
- (7) Propiedades de inversión
- (8) Cuentas por pagar
- (9) Arriendo cobrado por anticipado
- (10) Obligaciones patronales
- (11) Ingresos ordinarios
- (12) Determinación del impuesto a la renta
- (13) Jubilación patronal y bonificación por desahucio
- (14) Capital social
- (15) Contrato de concesión de inmuebles
- (16) Transacciones con partes relacionadas
- (17) Aspectos tributarios
- (18) Eventos posteriores
- (19) Aprobación de los estados financieros



M3tropoli S.A.

Notas explicativas a los estados financieros

(1) Información general

La Compañía fue constituida el 21 de Abril de 2009, mediante escritura pública de Escisión de la Compañía Esloty S.A. y creación de una nueva Compañía denominada "M3tropoli S.A." otorgada en la ciudad de Guayaquil-Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil de la misma ciudad el 20 de enero de 2010.

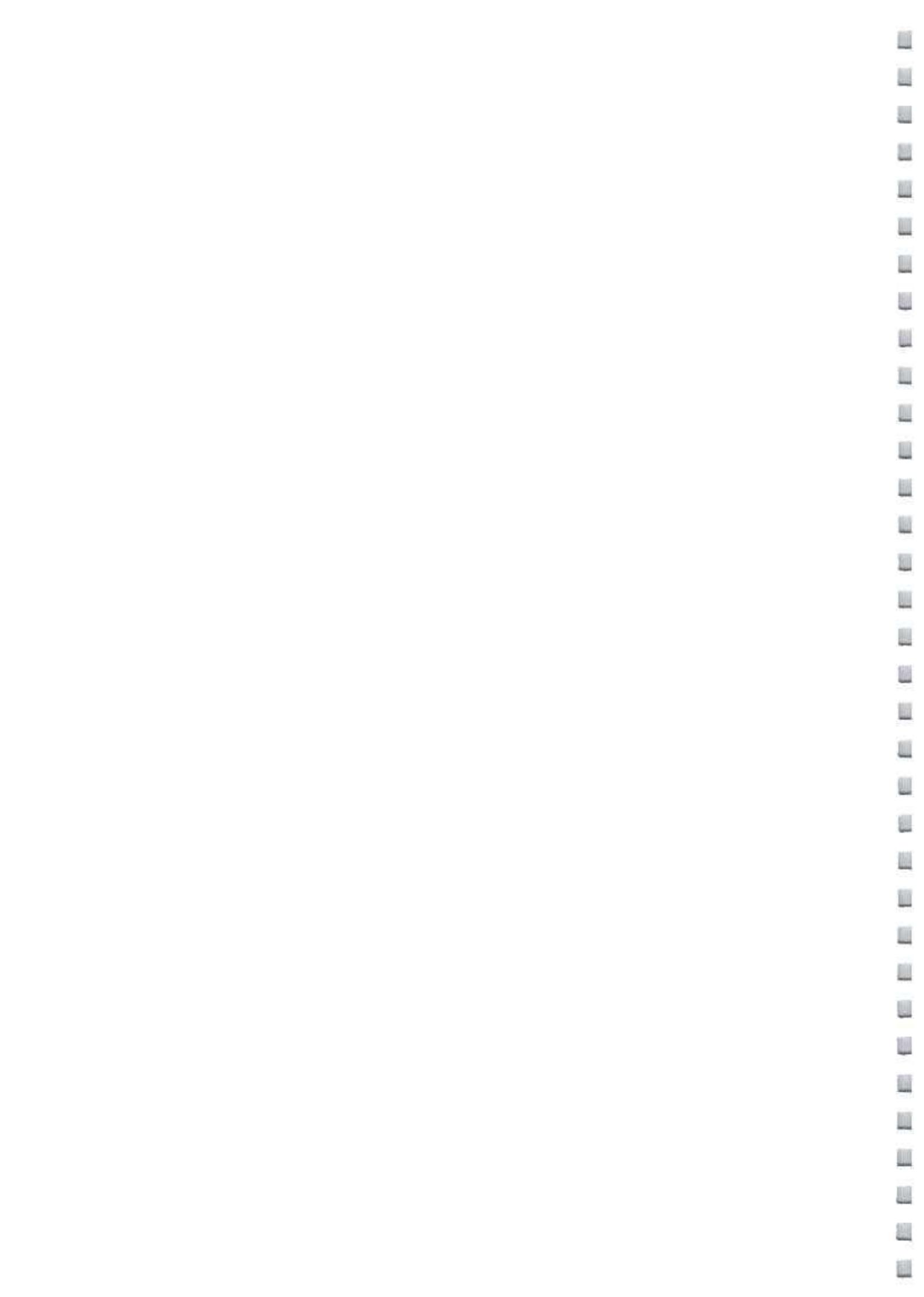
La Compañía comienza sus operaciones el 20 de enero de 2010, asumiendo los activos (inmuebles), pasivos (obligaciones financieras) y patrimonio (aportes futuras capitalizaciones) tal como se describe en la escritura de Escisión de Esloty S.A. a M3tropoli S.A.

El objeto social de la Compañía será dedicarse a las siguientes actividades: A) adquisición, tenencia, corretaje, permuta, arrendamiento, agenciamiento explotación y administración de bienes inmuebles urbanos o rústicos. B) construcción señalización en general de calles, puentes, avenidas, viviendas, obras civiles en general, al diseño gráfico, electrónico de montaje electromecánico, arquitectónico a la decoración de interiores exteriores de jardines, diseño de muebles para el hogar para oficina, análisis de costo, electrificación, fiscalización de obras y la actividad minera, explotación de recursos naturales. Y otras actividades que se describen en el los estatutos sociales de la Compañía

Con fecha 14 de abril de 2018, ante la administración tributaria, la Compañía procedió al cambio de su objeto social a actividades de alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato (locales comerciales).

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía posee un empleado.

[Espacio en blanco]



(2) Políticas contables significativas

2.1 Base de presentación y moneda funcional

Los estados financieros de M3TROPOLI S.A. se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Los estados financieros y las notas correspondientes a los mismos son de responsabilidad de la Gerencia de la Compañía y se presentan en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), que es la moneda funcional y de presentación de la misma.

2.2 Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

2.3 Efectivo

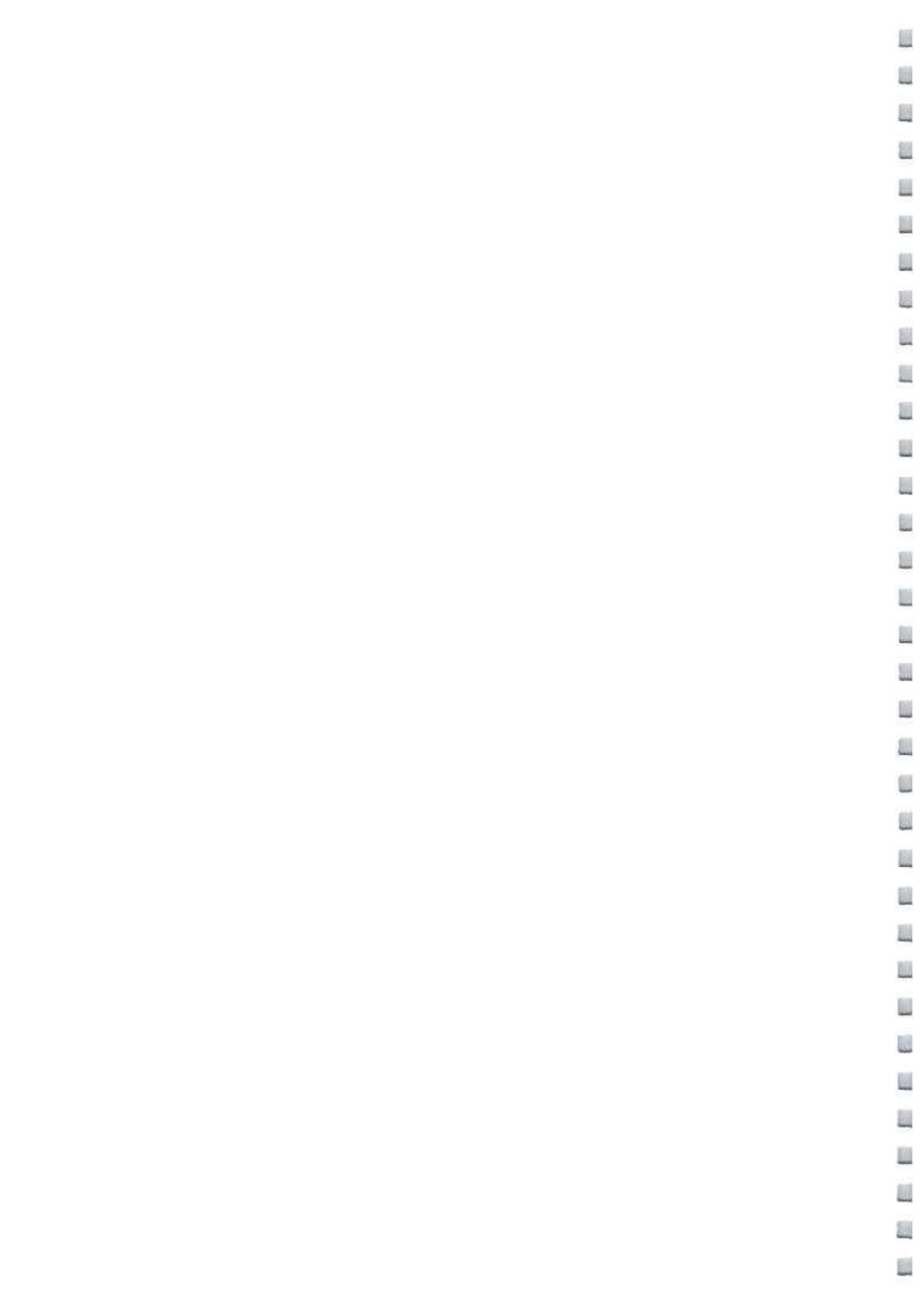
El efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos.

2.4 Activos y pasivos financieros

Al reconocer inicialmente un activo financiero o un pasivo financiero, la entidad lo mide al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados) excepto si el acuerdo constituye, en efecto, una transacción de financiación. Una transacción de financiación puede tener lugar en relación a la venta de bienes o servicios, por ejemplo, si el pago se aplaza más allá de los términos comerciales normales o se financia a una tasa de interés que no es una tasa de mercado. Si el acuerdo constituye una transacción de financiación, la entidad mide el activo financiero o pasivo financiero al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

Al final de cada período sobre el que se informa, una entidad medirá los instrumentos financieros de la siguiente forma, sin deducir los costos de transacción en que pudiera incurrir en la venta u otro tipo de disposición:

- Los instrumentos de deuda (como una cuenta, pagaré o préstamo por cobrar o pagar) se medirán al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo.



Notas explicativas a los estados financieros

(2) **Políticas contables significativas** (Continuación)

2.4 **Activos y pasivos financieros** (Continuación)

- Los instrumentos de deuda que se clasifican como activos corrientes o pasivos corrientes se medirán al importe no descontado del efectivo u otra contraprestación que se espera pagar o recibir (por ejemplo, el neto del deterioro de valor) a menos que el acuerdo constituya, en efecto, una transacción de financiación. Si el acuerdo constituye una transacción de financiación, la entidad medirá el instrumento de deuda al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

Deterioro del valor de los instrumentos financieros medidos al costo o al costo amortizado

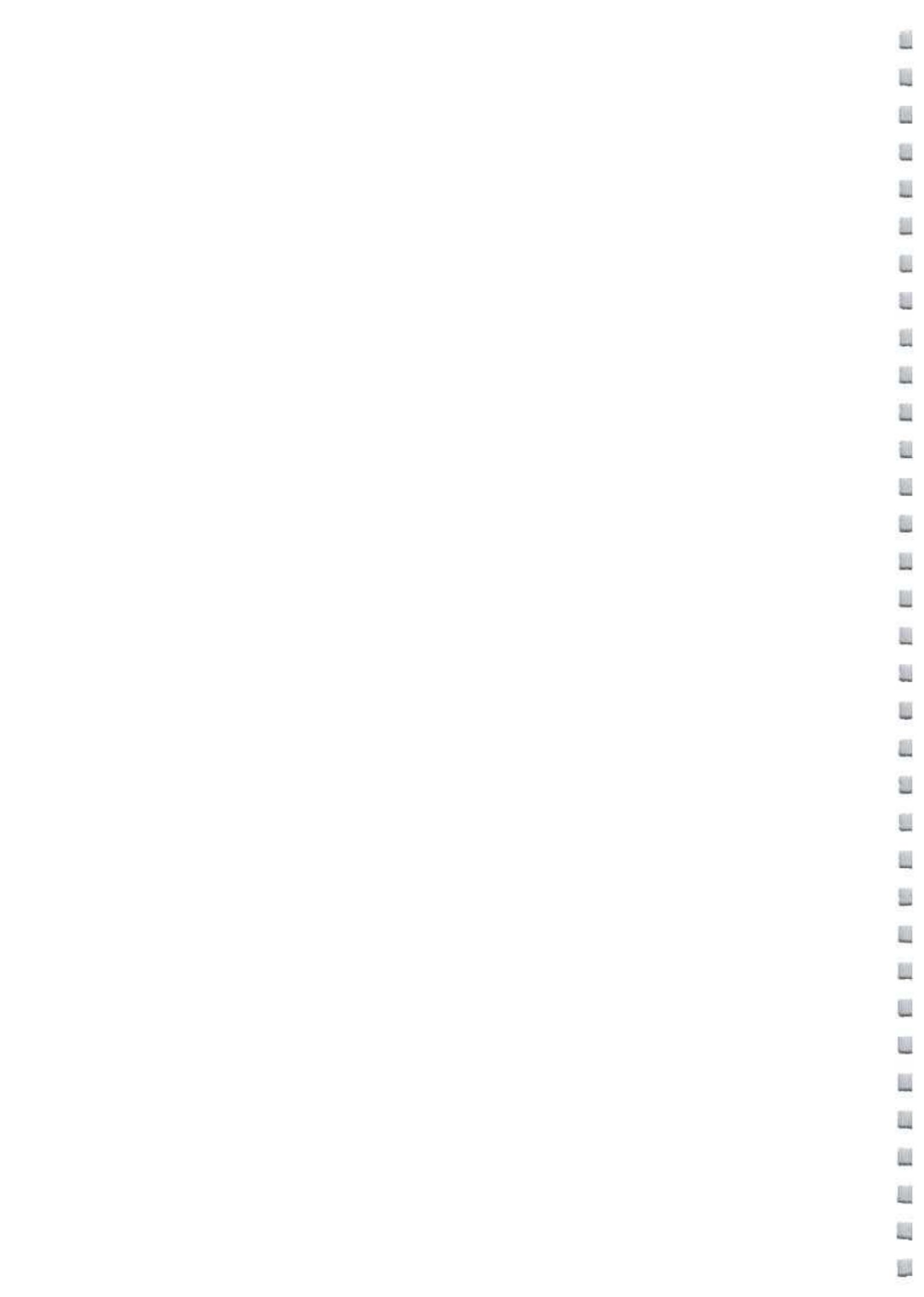
Al final de cada período sobre el que se informa, una entidad evaluará si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de los activos financieros que se midan al costo o al costo amortizado. Cuando exista evidencia objetiva de deterioro del valor, la entidad reconocerá inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Una entidad medirá una pérdida por deterioro del valor de los siguientes instrumentos medidos al costo o costo amortizado de la siguiente forma:

- a) Para un instrumento medido al costo amortizado, la pérdida por deterioro es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados utilizando la tasa de interés efectivo original del activo. Si este instrumento financiero tiene una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor será la tasa de interés efectiva actual, determinada según el contrato.
- b) Para un instrumento medido al costo menos el deterioro, la pérdida por deterioro es la diferencia entre el importe en libros del activo y la mejor estimación (que necesariamente tendrá que ser una aproximación) del importe (que podría ser cero) que la entidad recibiría por el activo si se vendiese en la fecha sobre la que se informa.

2.4.1 **Cuentas por cobrar**

Corresponde a aquellos activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen por el importe de la factura, registrando el correspondiente ajuste en el caso de existir evidencia objetiva de riesgo de pago por parte del cliente.



Notas explicativas a los estados financieros

(2) **Políticas contables significativas** (Continuación)

2.4 **Activos y pasivos financieros** (Continuación)

2.4.1 **Cuentas por cobrar** (Continuación)

Las cuentas y documentos a corto plazo no se descuentan. La Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al monto facturado debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

Las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes.

2.5 **Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

El costo de las propiedades comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la activación del activo y su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la administración.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se registran directamente al resultado del ejercicio cuando se presentan.

Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales

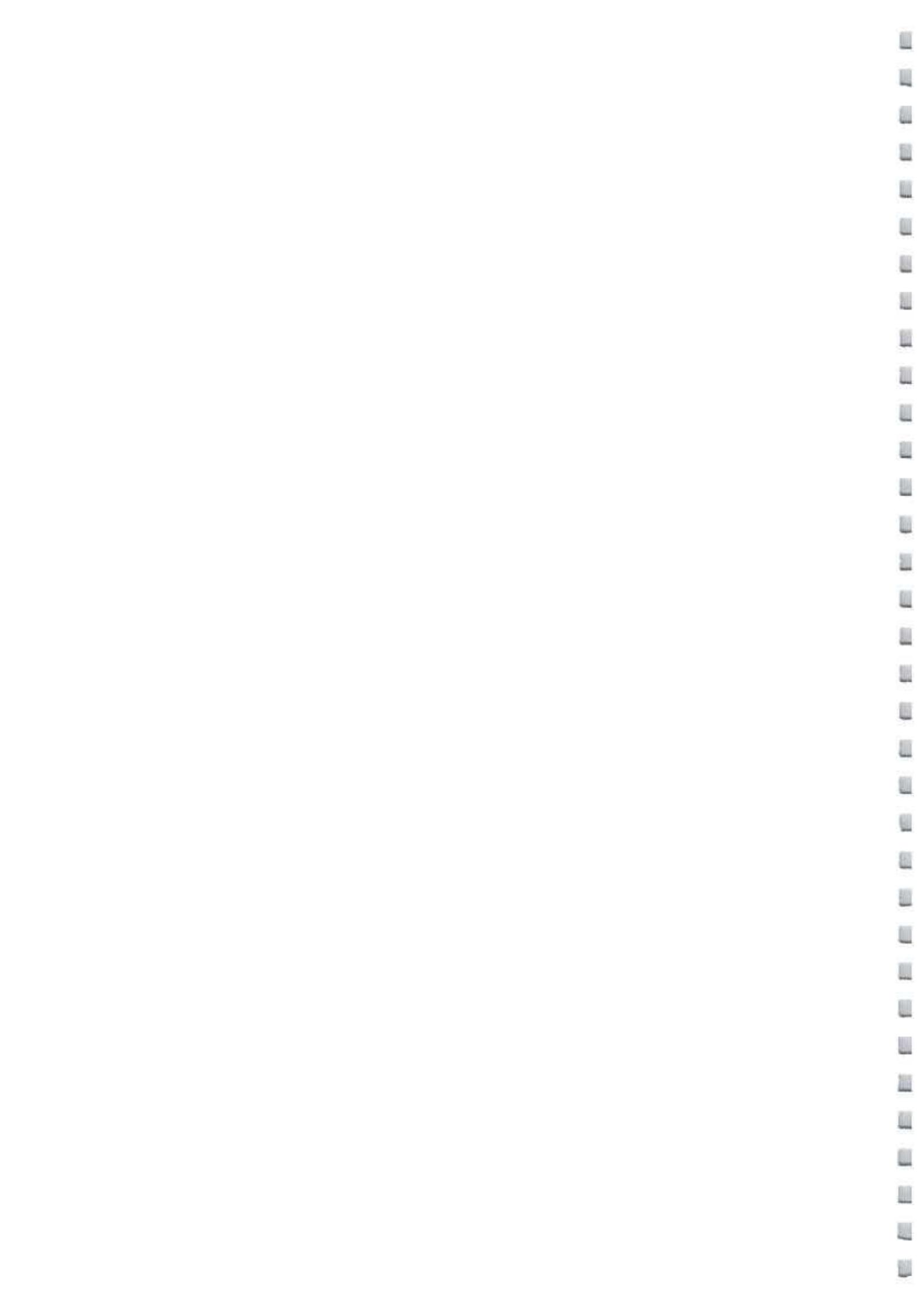
La depreciación se carga para distribuir el costo de las propiedades menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada la Compañía no ha establecido un valor residual para los edificios, aplicando el método de línea recta de acuerdo con las siguientes vidas útiles:

	Años
Edificios	20

Retiro o venta de las propiedades

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de las propiedades se determinará entre la diferencia del costo y el precio de venta y será reconocida en los resultados del ejercicio.

La Compañía no ha considerado que no se puede llevar a valor razonable las propiedades de inversión por:



Notas explicativas a los estados financieros

(2) **Políticas contables significativas** (Continuación)

2.5 Propiedades de inversión (Continuación)

- a. Que el valor del inmueble resulta complicado determinar el valor razonable ya que en caso de ser vendido existe una posibilidad alta que no se considere en su conjunto terreno-edificio ya que el tipo de contracción tipo galpón se acopla a las condiciones actuales del negocio. Módulo 16 propiedades de Inversión cita en su introducción “Una de las principales cuestiones en la contabilización de las propiedades de inversión es calcular el valor razonable de las propiedades especialmente en países donde la profesión de tasador no está bien establecida. Cuando el valor razonable de una propiedad de inversión pueda determinarse sin costo o esfuerzo desproporcionando en un contexto de negocio en marcha se contabiliza mediante el modelo de valor razonable”.
- b. No se cuenta con datos históricos o referentes algún inmueble vendido por el sector por lo cual dificulta llevar a valor de realización. Así también no ha sido posibles establecer el valor razonable en función de la jerarquía de valor razonable establecida en la sección 11 de instrumentos financieros básicos.

2.6 Cuentas y documentos por pagar

Las cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar son registradas a su valor razonable.

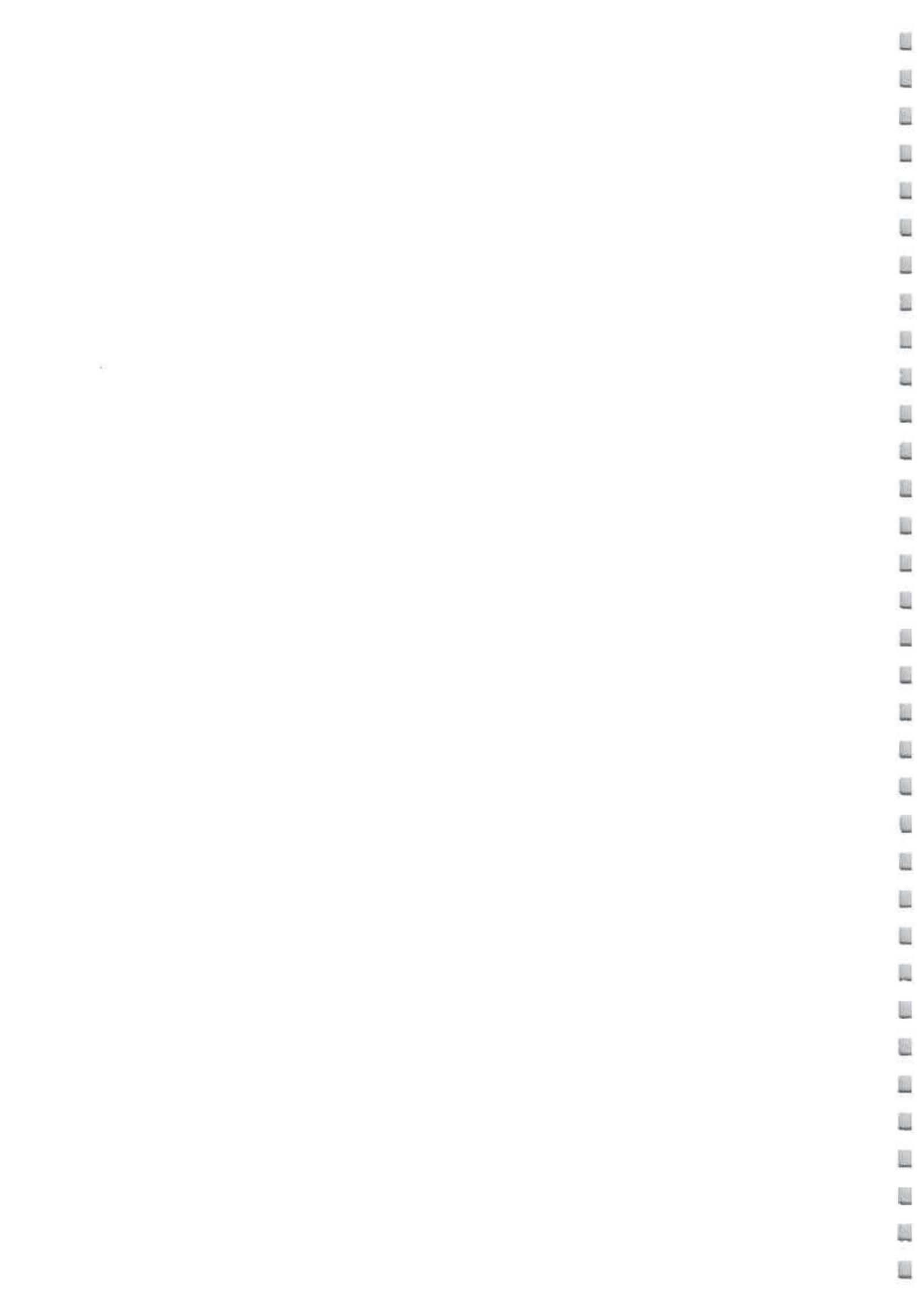
2.7 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido:

Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo del impuesto a la renta se calcula en base a la tasa al final de cada período o el anticipo mínimo, el mayor. Para el 2017 es el 22% y para el año 2016 es el anticipo mínimo.

De acuerdo al Decreto Ejecutivo N° 210 publicado en el Primer Suplemento al Registro Oficial N° 135 del 07 de diciembre de 2017, se rebaja un porcentaje del saldo del anticipo del impuesto a la renta correspondiente al período fiscal 2017, para las personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, sean: i) iguales o menores a US\$ 500.000,00 el 100%; ii) entre US\$ 500.000,01 y hasta US\$ 1.000.000,00 el 60%; y, iii) de US\$ 1.000.000,01 o más el 40%.



Notas explicativas a los estados financieros

(2) **Políticas contables significativas** (Continuación)

2.7 Impuestos (Continuación)

La tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50% la tarifa del 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable.

El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias imponibles. Se reconocerá activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

2.8 Beneficios a empleados

2.8.1 Beneficios a empleados corto plazo

Son beneficios a corto plazo medidos a una base no descontada y reconocidos como gastos a medida que el servicio es recibido.

2.8.2 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) debe ser determinado con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Las ganancias y pérdidas actuariales se deben reconocer en resultados.

2.8.3 Participación trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la Compañía en un 15% de la utilidad contable del ejercicio.



Notas explicativas a los estados financieros

(2) Políticas contables significativas (Continuación)

2.9 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida en que sea probable que los beneficios económicos correspondientes a la transacción sean percibidos por la Compañía y puedan ser cuantificados con fiabilidad, al igual que sus costos. Los siguientes criterios de reconocimiento se deben cumplir antes de reconocer un ingreso:

- (a) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad.
- (b) Es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos derivados de la transacción.
- (c) El grado de terminación de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad.
- (d) Los costos incurridos en la transacción, y los costos para completarla, pueden medirse con fiabilidad.

2.10 Reconocimiento de gastos

Los gastos son registrados con base en lo causado. En el estado de resultados integrales se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso correspondiente no produce beneficios económicos futuros, o cuando y en la medida en que tales beneficios económicos futuros, no cumplan o dejen de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el balance general. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados integrales en aquellos casos en que se incurra en un pasivo.

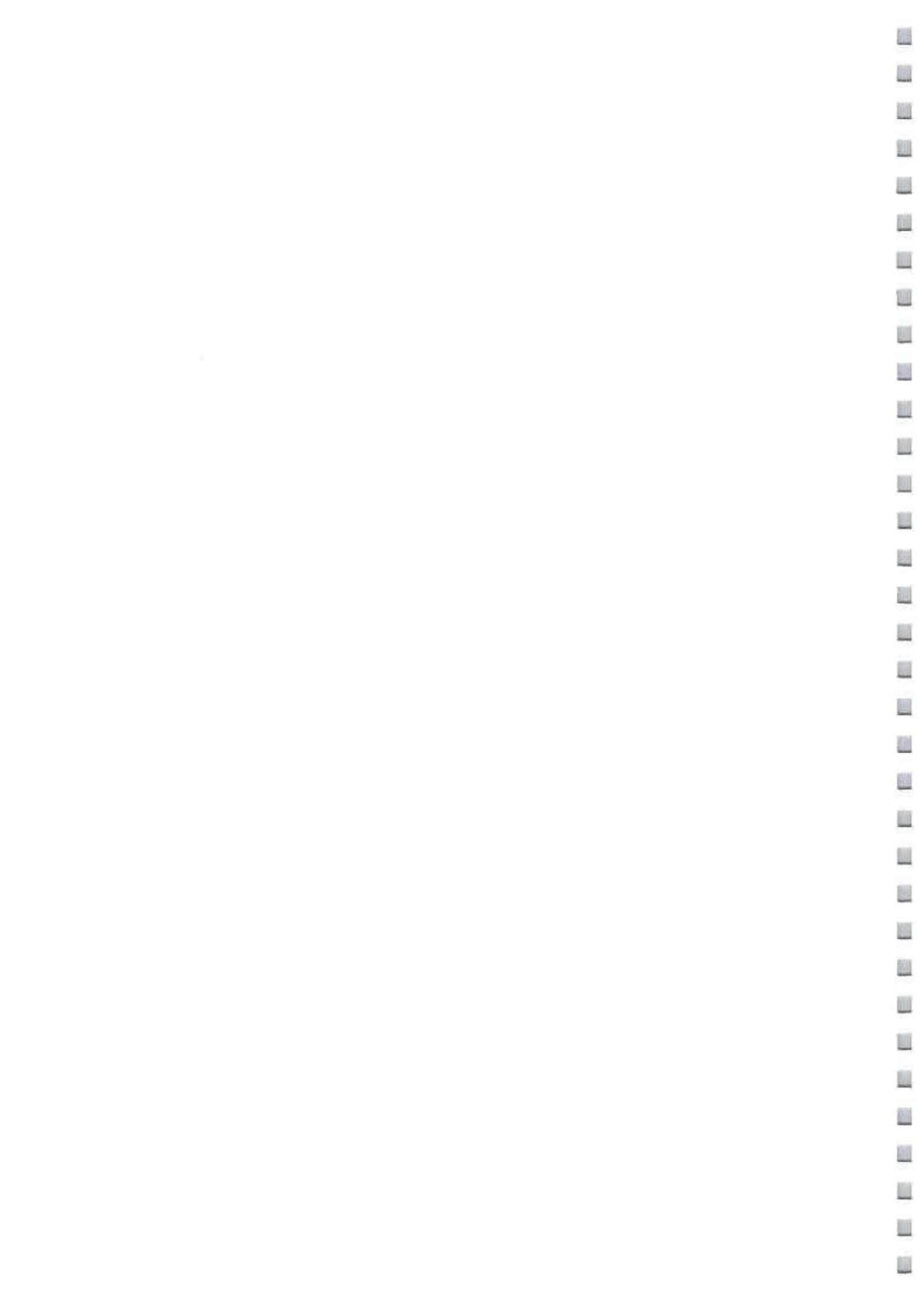
2.11 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos.

2.12 Gestión de capital

La gestión de capital se relaciona a la administración del patrimonio de la Compañía. Los objetivos de la Compañía en relación con la gestión del capital son proteger y garantizar la capacidad del mismo para continuar como empresa en marcha, con el objetivo de procurar el mejor rendimiento para los accionistas.

La Compañía maneja su estructura de capital de tal forma que su endeudamiento no involucre un riesgo en su capacidad de pagar sus cuentas por pagar u obtener un rendimiento adecuado para sus accionistas.



Notas explicativas a los estados financieros

(3) Administración del riesgo financiero

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta al siguiente riesgo relacionado con el uso de instrumentos financieros:

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidados entregando efectivo u otros activos financieros, o que estas obligaciones deban liquidarse de manera desventajosa para la Compañía.

La Compañía recibe arriendos prepagados que le permite tener liquidez para cumplir con sus obligaciones. Este riesgo es monitoreado por parte de la Administración de la Compañía mediante los flujos de fondo y los vencimientos de las cuentas por pagar.

(4) Estimaciones y juicios contables críticos

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

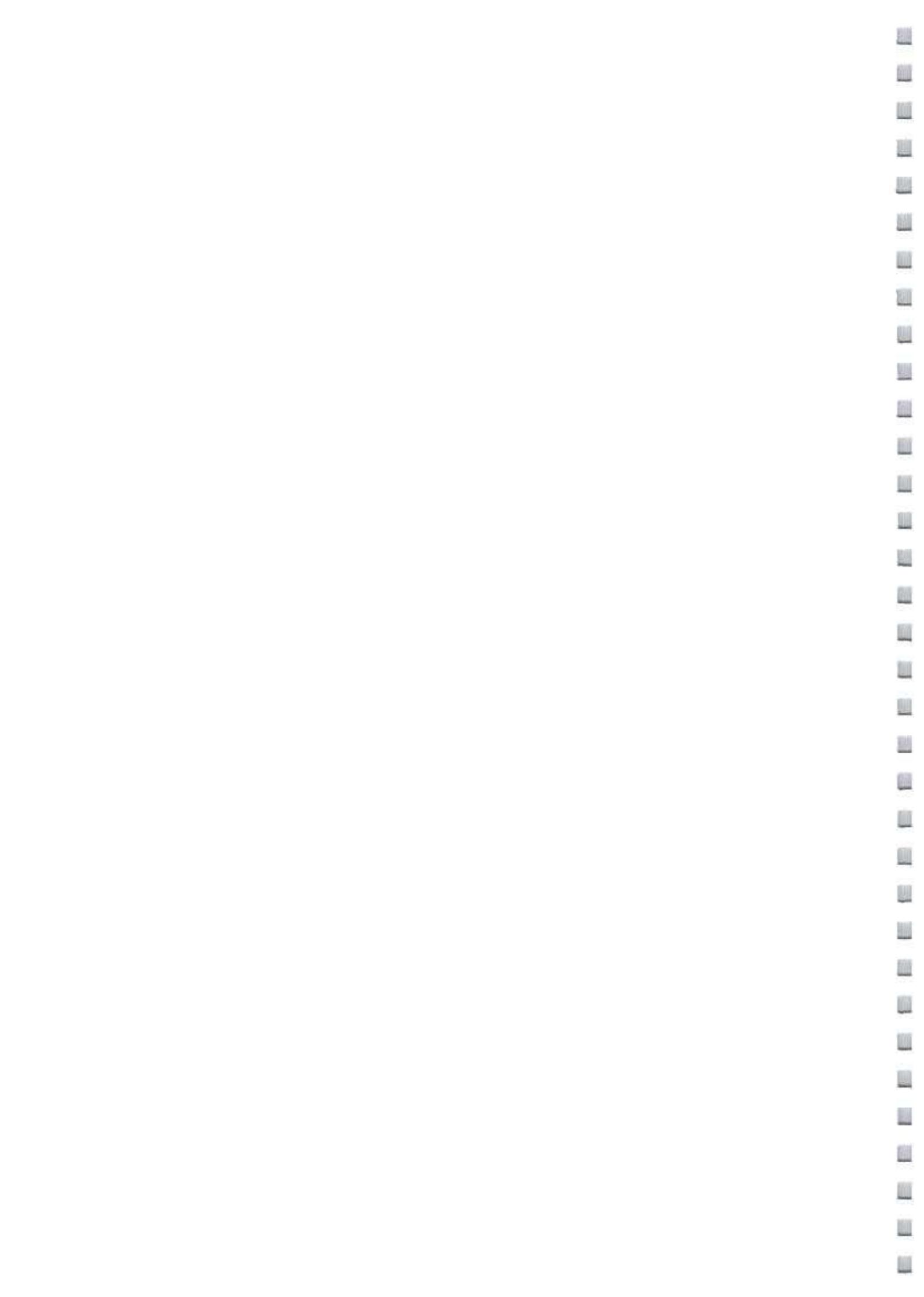
Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a período subyacente.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

4.1 Deterioro de activos

A la fecha de cierre del período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Durante el año 2017, la Compañía no ha determinado que exista pérdida por deterioro en sus rubros de activos.



Notas explicativas a los estados financieros

(4) **Estimaciones y juicios contables críticos** (Continuación)4.2. **Vida útil de edificios**

Como se describe en la Nota 2.5, la Compañía revisa la vida útil estimada de edificios al final de cada período anual. Durante el período financiero, la administración determinó que la vida útil es adecuada en relación a los beneficios futuros esperados.

(5) **Efectivo**

Un detalle del efectivo al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	2017		2016	
Bancos	US\$	<u>3.002,58</u>	US\$	-
	US\$	<u>3.002,58</u>	US\$	-

(6) **Cuentas por cobrar**

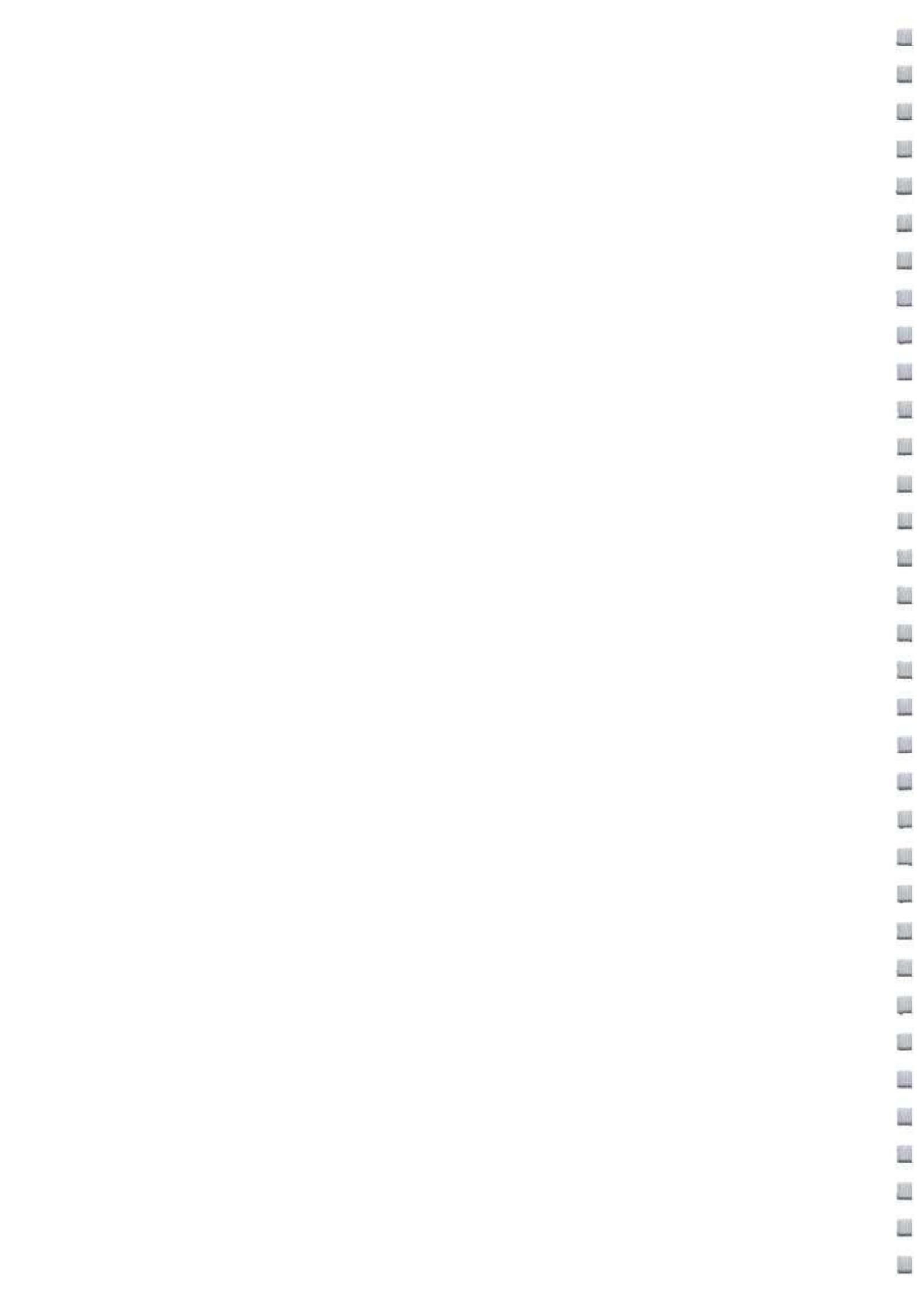
Un detalle de cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	2017		2016	
Clientes	US\$	<u>105.857,32</u>	US\$	<u>161.397,25</u>
	US\$	<u>105.857,32</u>	US\$	<u>161.397,25</u>

(7) **Propiedades de inversión**

Un detalle de las propiedades de inversión, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	2017		2016	
Terrenos	US\$	<u>546.101,10</u>	US\$	546.101,10
Construcciones en curso		<u>8.500,00</u>		8.500,00
Edificios		<u>543.151,74</u>		543.151,74
		<u>1.097.752,84</u>		1.097.752,84
Menos-Depreciación acumulada		<u>(171.266,01)</u>		(144.108,45)
	US\$	<u>926.486,83</u>	US\$	<u>953.644,39</u>



Notas explicativas a los estados financieros

(7) Propiedades de inversión (Continuación)

El movimiento del costo de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

Costo		Terrenos	Construcción es en curso	Edificios	Total
Saldo al 31-Dic-2015	US\$	546.101,10	8.500,00	543.151,74	1.097.752,84
Adiciones		-	-	-	-
Bajas		-	-	-	-
Saldo al 31-Dic-2016	US\$	546.101,10	8.500,00	543.151,74	1.097.752,84
Adiciones		-	-	-	-
Bajas		-	-	-	-
Saldo al 31-Dic-2017	US\$	546.101,10	8.500,00	543.151,74	1.097.752,84

El movimiento de la depreciación acumulada de propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

		Edificios
Saldo al 31-Dic-2015	US\$	116.950,89
Gasto del período		27.157,56
Saldo al 31-Dic-2016	US\$	144.108,45
Gasto del período		27.157,56
Saldo al 31-Dic-2017	US\$	171.266,01

(8) Cuentas por pagar

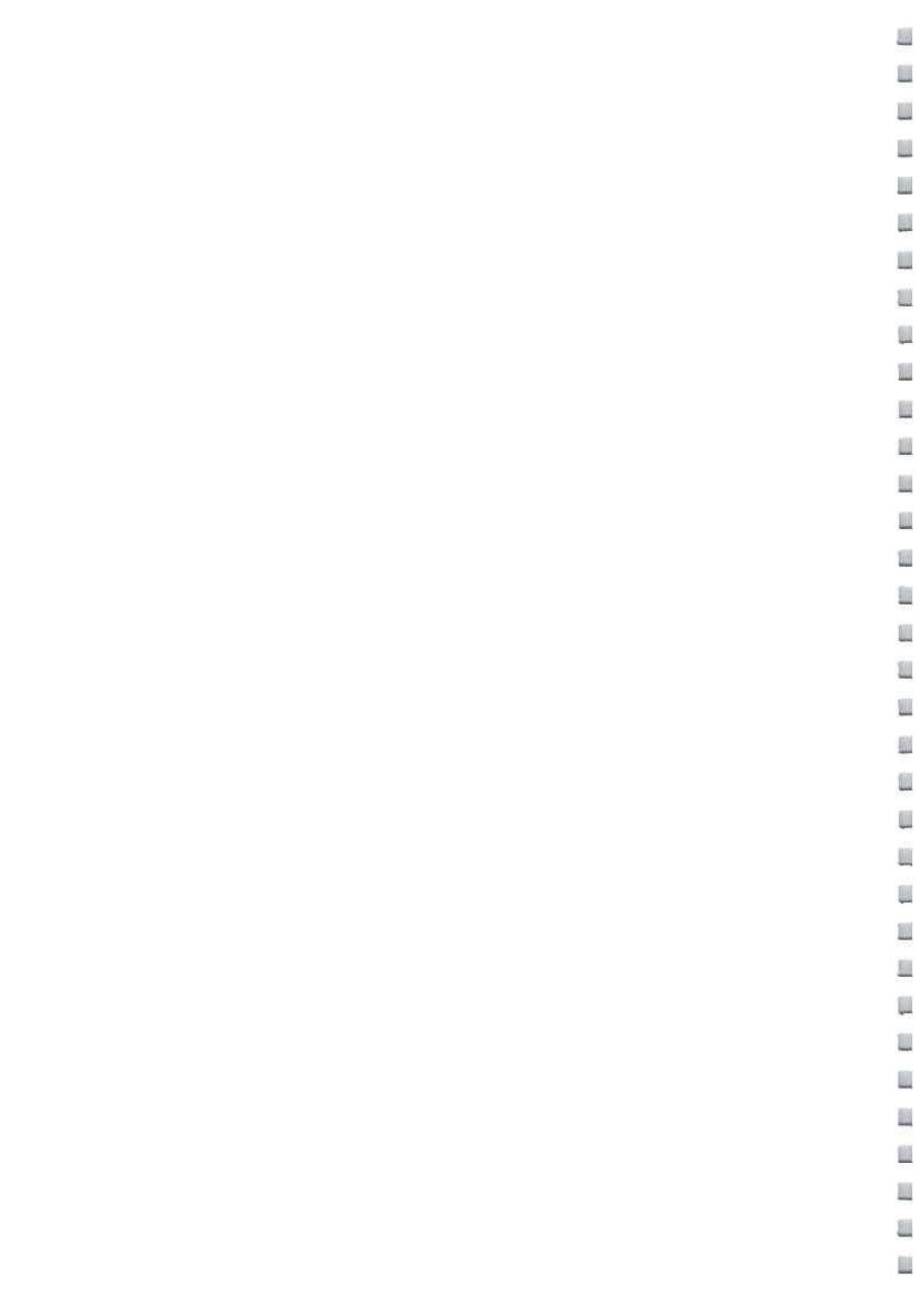
Un detalle de cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	2017	2016
Proveedores	US\$ 673,30	US\$ 663,74
	<u>US\$ 673,30</u>	<u>US\$ 663,74</u>

(9) Arriendo cobrado por anticipado

El arriendo cobrado por anticipado de 10 años por uso de locales el cual se va devengando cada año, el resumen del contrato se presenta en la nota 15.

	2017	2016
Saldo al inicio del año	US\$ 236.682,40	US\$ 304.982,44
Devengamiento	(68.300,04)	(68.300,04)
Saldos al final del año	<u>US\$ 168.382,36</u>	<u>US\$ 236.682,40</u>
	2017	2016
Corto plazo	US\$ 68.300,12	US\$ 68.300,04
Largo plazo	100.082,24	168.382,36
	<u>US\$ 168.382,36</u>	<u>US\$ 236.682,40</u>



Notas explicativas a los estados financieros

(10) Obligaciones patronales

Un detalle de obligaciones patronales al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	2017		2016	
Sueldos por pagar	US\$	351,52	US\$	354,87
Décimo tercero		32,31		31,59
Décimo cuarto		312,50		265,50
IESS por pagar		83,88		163,95
Fondos de reserva		33,57		94,94
Utilidades trabajadores por pagar		625,56		100,05
	US\$	<u>1.439,34</u>	US\$	<u>1.010,90</u>

(11) Ingresos ordinarios

Un detalle de ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	2017		2016	
Arriendo	US\$	68.300,34	US\$	68.300,04
	US\$	<u>68.300,34</u>	US\$	<u>68.300,04</u>

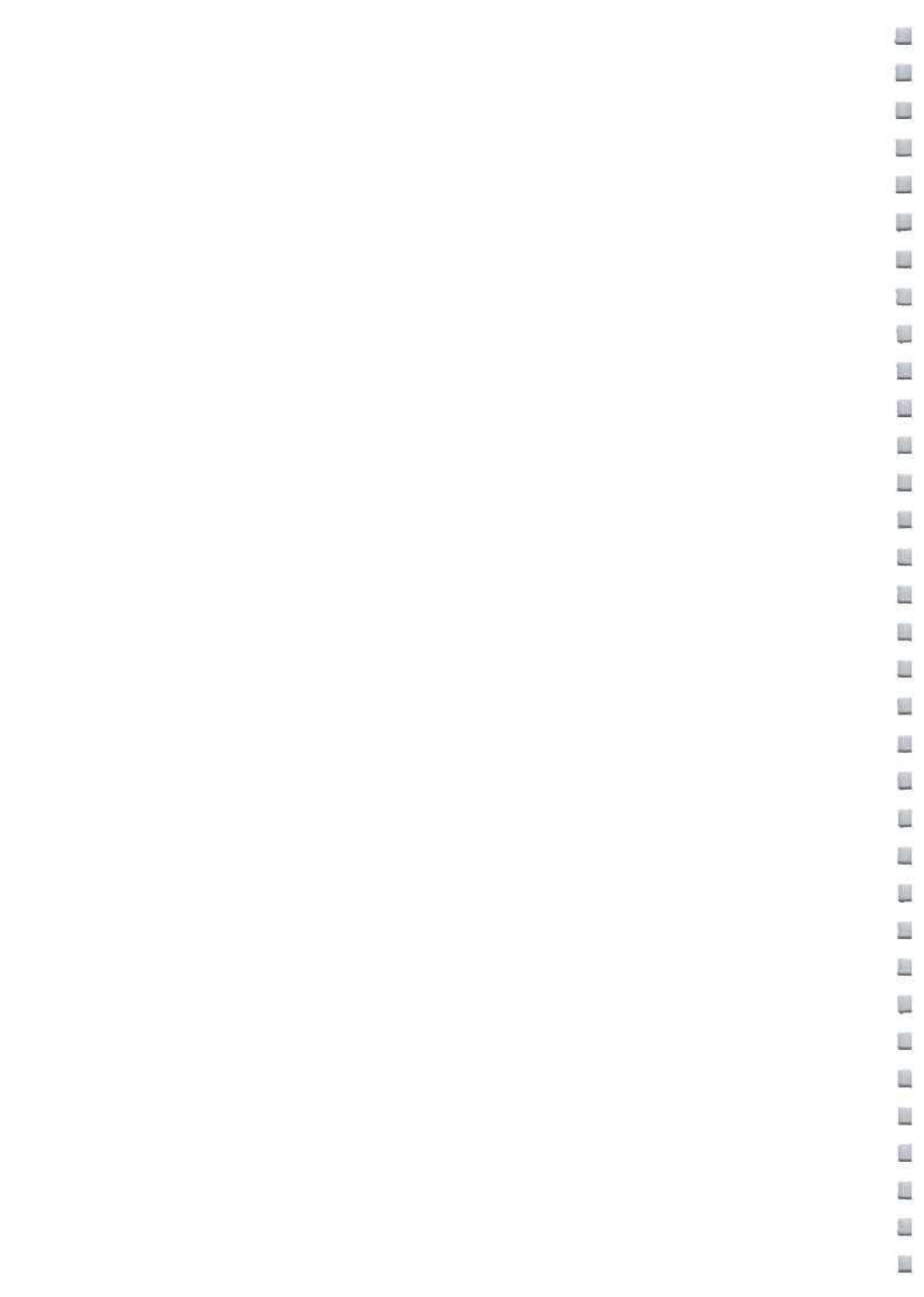
(12) Determinación del impuesto a la renta

El gasto del impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, incluye:

	2017		2016	
Gasto por impuesto corriente	US\$	917,77	US\$	6.970,18
Gasto (Ingreso):				
Por activos y pasivos por impuestos diferidos		-		-
Gasto impuesto a la renta	US\$	<u>917,77</u>	US\$	<u>6.970,18</u>

Un resumen de la determinación del impuesto a la renta al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	2017		2016	
Utilidad contable	US\$	4.170,39	US\$	667,02
(-) Participación Trabajadores		(625,56)		(100,05)
(=) Utilidad antes de impuestos		3.544,83		566,97
(+) Gastos no deducibles locales		626,83		654,91
(=) Utilidad gravable		4.171,66		1.221,88
22% Impuesto a la renta		917,77		268,81
Anticipo del ejercicio corriente		134,40		6.970,18
Impuesto a la renta del ejercicio	US\$	<u>917,77</u>	US\$	<u>6.970,18</u>



Notas explicativas a los estados financieros

(12) **Determinación del impuesto a la renta** (Continuación)

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0,4% del activo, 0,2% del patrimonio, 0,4% de ingresos gravados y 0,2% de costos y gastos deducibles.

(*) A partir del año 2017 para las sociedades consideradas como microempresas el anticipo se calcula del impuesto a la renta causado el 50% menos las retenciones en la fuente de impuesto a la renta.

La relación existente entre el gasto por el impuesto a la utilidad y la utilidad contable, es como sigue:

	2017	2016
Utilidad contable para impuesto a la renta	US\$ <u>3.544,83</u>	US\$ <u>566,97</u>
Impuesto a la renta - impuesto mínimo	779,86	6.970,18
Ingreso Gastos que no son gravables o deducibles para determinar la utilidad gravada:		
Gastos no deducibles por el 22%	137,90	-
Gasto por impuesto a la renta	US\$ <u>917,76</u>	US\$ <u>6.970,18</u>

(13) **Jubilación patronal y bonificación por desahucio**

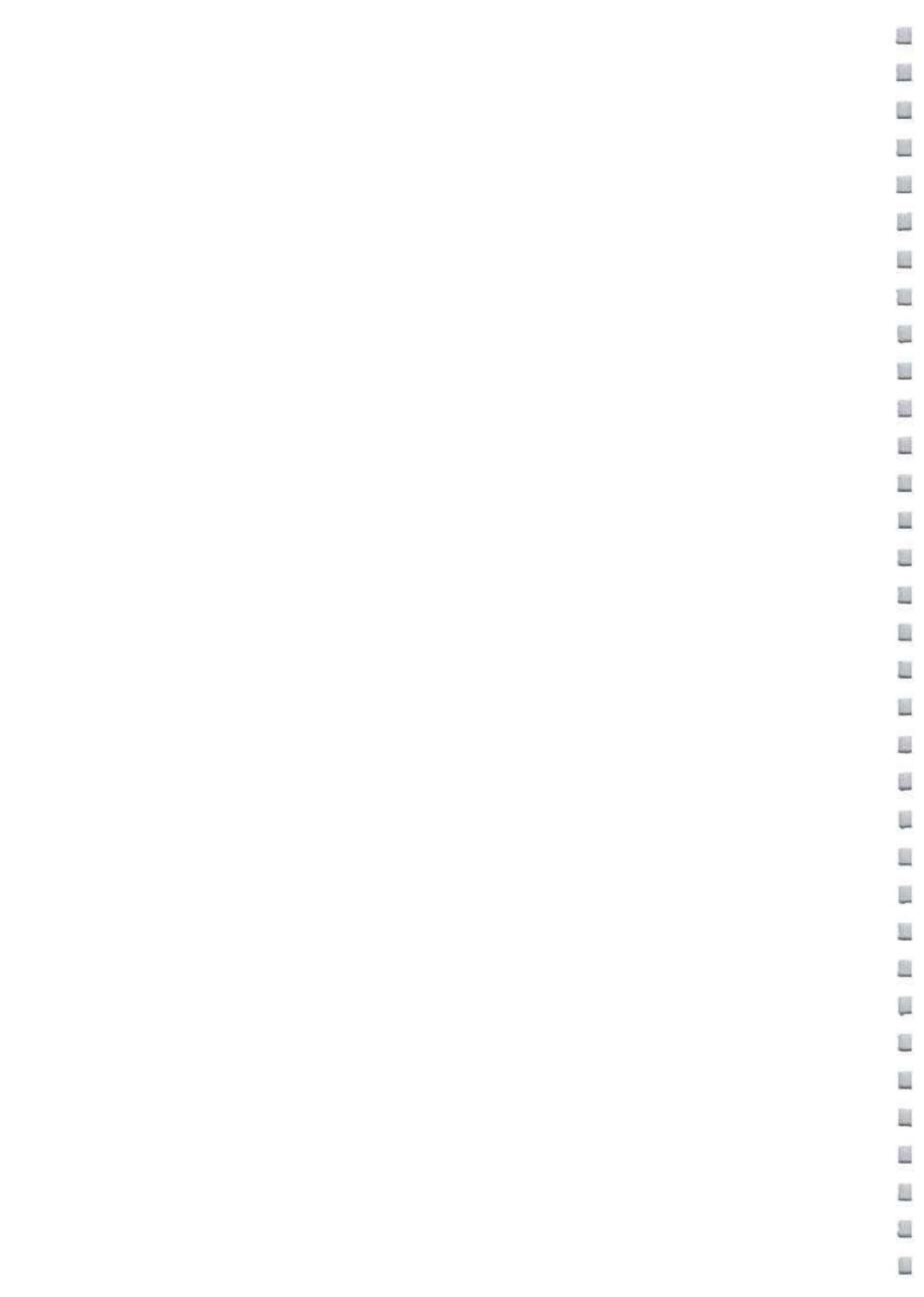
Un detalle de la jubilación patronal y bonificación por desahucio al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	2017	2016
Jubilación patronal	US\$ 122,00	US\$ 122,00
Desahucio	699,32	569,21
	US\$ <u>821,32</u>	US\$ <u>691,21</u>

La Compañía no ha procedido a registrar la provisión de jubilación patronal considerando que tiene un empleado y que su efecto no es significativo.

(14) **Capital social**

El capital de la Compañía es de US\$ 800,00 integrado por 800 acciones de un valor nominal de un dólar estadounidense cada una.



(14) **Capital social** (Continuación)

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez 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 capitalizados 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.

De registrar un saldo deudor en la subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", éste podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

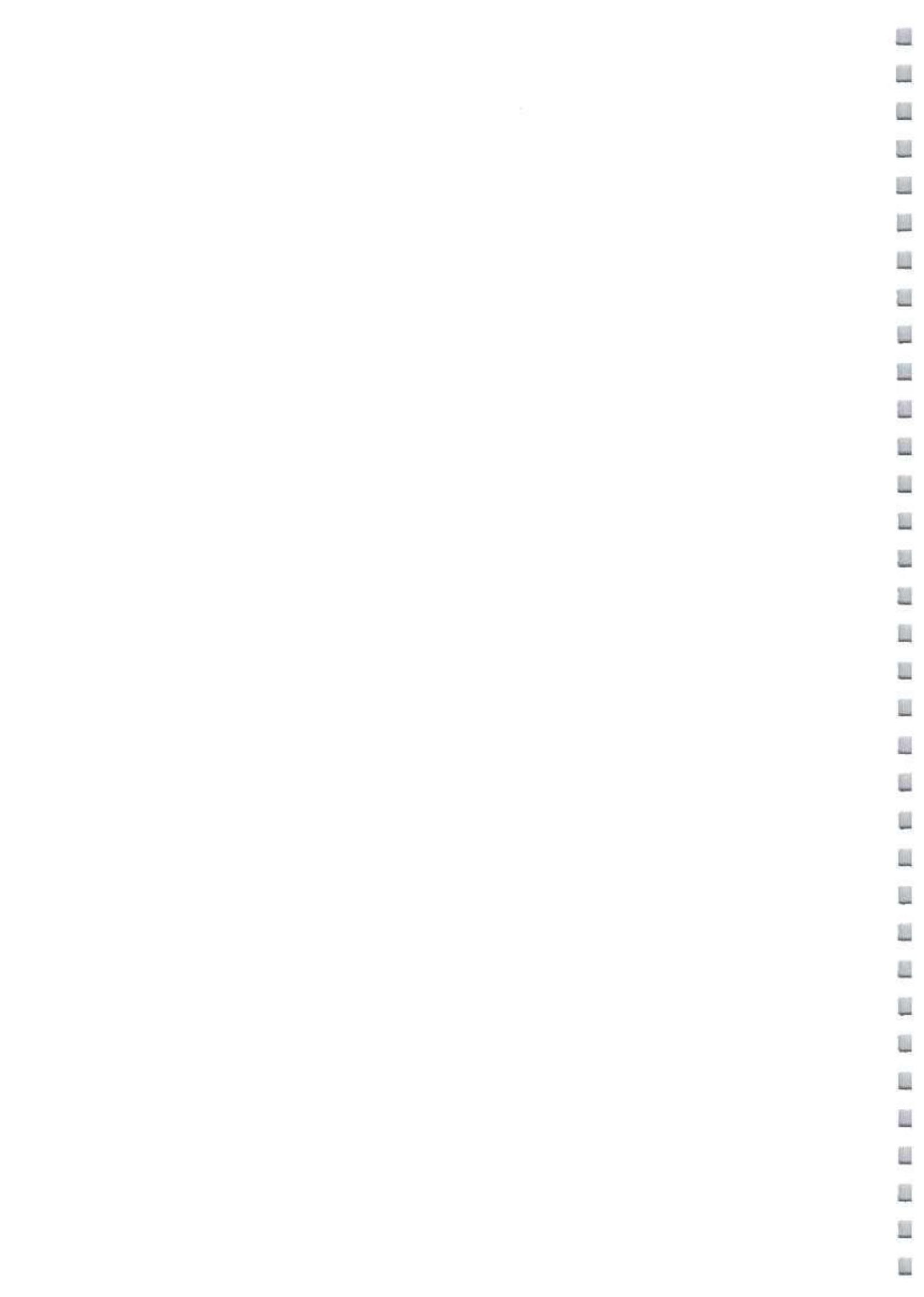
(15) **Contrato de concesión de inmuebles**

Convenio mercantil de concesión de uso y explotación de establecimiento de comercio.

El 29 de abril de 2009, se firma el convenio mercantil entre ESLOTY S.A. (Concedente) y CARTIMEX S.A. (Concesionaria) en el cual se faculta a la concesionaria para que pueda usar y explotar con fines exclusivamente mercantiles y lícitos, los locales comerciales de la concedente, para la cual la concesionaria se compromete a cumplir con el reglamento interno de funcionamiento establecido por la concedente. El plazo de la concesión es de 10 años a partir de la fecha de suscripción del contrato. El valor de la concesión es de local del sur por US\$ 219.000 y local norte por US\$ 531.000.

Las partes acuerdan que los derechos y obligaciones generados en el presente contrato podrán ser cedidos a terceros solo con la autorización de la concedente. No obstante lo indicado por disolución anticipada o escisión debidamente acordada y aprobada por autoridad competente, los derechos de las se transferirán a las personas jurídicas que resultaren de aquellos actos. Considerando la escisión efectuada los derechos de consecución fueron transferidos a la Compañía M3tropoli S.A.

El 21 de diciembre de 2012, se firma el convenio mercantil entre M3TROPOLI S.A. (Concedente) y CARTIMEX S.A. (usuaria) en el cual se faculta a la usuaria para que pueda usar y explotar con fines exclusivamente mercantiles y lícitos, el local comercial de la concedente, para la cual la usuaria se compromete a cumplir con el reglamento interno de funcionamiento establecido por la concedente. El plazo de la concesión es de 10 años a partir de la fecha de suscripción del contrato. El valor de la concesión es del local Ubicado en la ciudad de Guayaquil por US\$ 152.000.



Notas explicativas a los estados financieros

(16) Transacciones con partes relacionadas

Las principales transacciones con las partes relacionadas en el año 2017 y 2016, se resumen de la siguiente forma:

	2017	
Detalle	Ventas	
Accionista	68.300,04	

	2016	
Detalle	Ventas	
Accionista	68.300,04	

Los términos y las condiciones de las transacciones con sus partes relacionadas no fueron diferentes, a las que razonablemente podrían haberse realizado, en transacciones similares con un tercero, en condiciones de independencia mutua.

(17) Aspectos tributarios

Períodos abiertos a revisión

De acuerdo a disposiciones vigentes, la facultad de determinación de las obligaciones, por parte de la administración tributaria, caduca en tres años desde la fecha de la declaración y, cuando los tributos no hubieren declarado en todo o en parte, en seis años desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración.

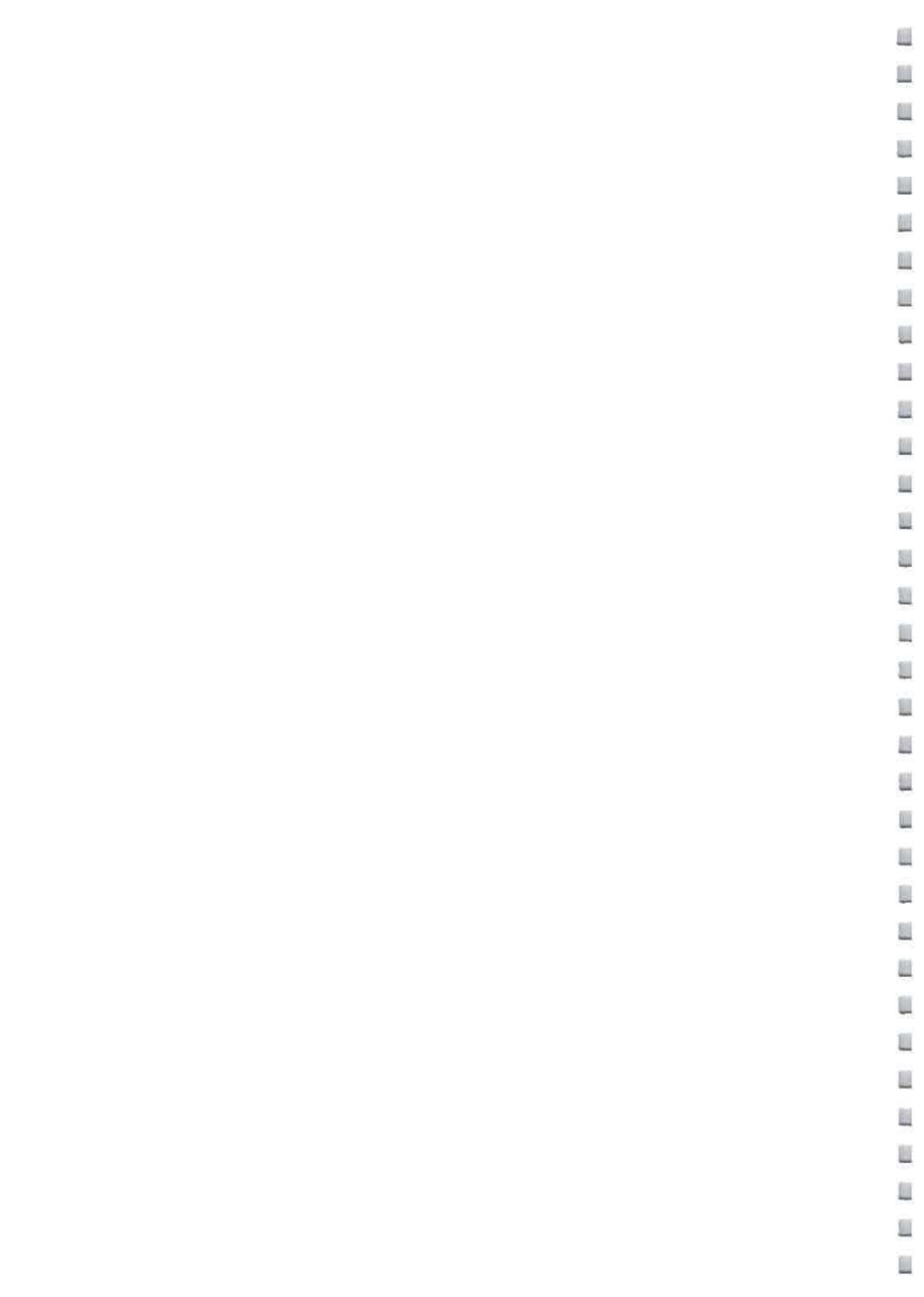
Principales reformas tributarias

En el Segundo Suplemento del Registro Oficial N° 150 (29 de diciembre de 2017) se publicó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, que establece ciertas reformas tributarias aplicables para el año 2018, relacionadas a las sociedades, entre otras:

Impuesto a la renta

Exenciones

- Ciertas entidades del sector financiero popular y solidario que participen en procesos de fusión podrán beneficiarse de una exención. Deberán cumplir ciertos requisitos. El Comité de Política Tributaria autorizará la exoneración y su duración, que se aplicará de manera proporcional a los activos de la entidad de menor tamaño que se fusione.



Notas explicativas a los estados financieros

(17) **Aspectos tributarios** (Continuación)

Impuesto a la renta (Continuación)

- Exoneración del pago del impuesto a la renta, durante tres años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales, para microempresas que inicien su actividad a partir de la vigencia de esta Ley, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos.
- Un sujeto pasivo, que reúna las condiciones de microempresa y de organización de la economía popular y solidaria, se podrá acoger a aquella exención que le resulte más favorable.

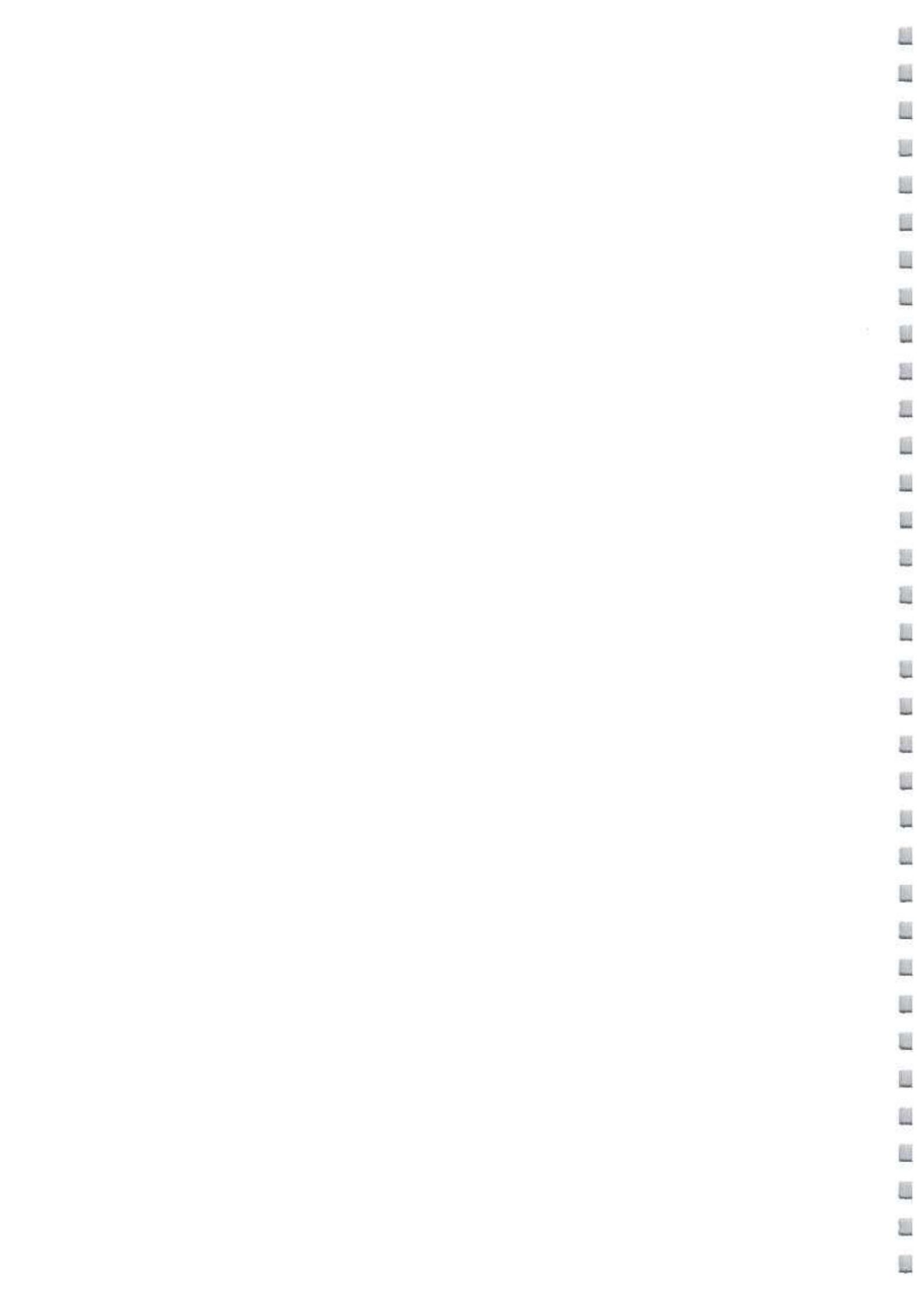
Deducciones

- Son deducibles los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, sin perjuicio de la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de la bonificación por desahucio y de jubilación patronal.
- Deducción adicional de hasta 10 % respecto del valor de adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria (incluidos artesanos) calificados dentro de los rangos para ser considerados como microempresas.

Obligados a llevar contabilidad

Están obligadas a llevar contabilidad y declarar los impuestos con base en sus resultados, las personas naturales y sucesiones indivisas cuyos ingresos brutos del ejercicio fiscal anterior, sean mayores a US\$ 300.000,00, incluyendo las personas naturales que desarrollen actividades agrícolas, pecuarias, forestales o similares, así como los profesionales, comisionistas, artesanos agentes, representantes y demás trabajadores autónomos. También las personas naturales y sucesiones indivisas cuyo capital con el cual operen al primero de enero o cuyos gastos anuales del ejercicio inmediato anterior, sean superiores a los límites que en cada caso establezca el Reglamento a la Ley.

Para efectos tributarios, las organizaciones de la economía popular y solidaria, con excepción de las cooperativas de ahorro y crédito, cajas centrales y asociaciones, mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda, podrán llevar registros contables de conformidad con normas simplificadas que se establezcan en el Reglamento.



Notas explicativas a los estados financieros

(17) **Aspectos tributarios** (Continuación)

Impuesto a la renta (Continuación)

Determinación presuntiva

Las normas de determinación presuntiva podrán ser aplicables para liquidaciones de pago, por diferencias en la declaración o resolución de aplicación de diferencias, por parte de la Administración Tributaria, de acuerdo a lo establecido en la Ley.

Crédito tributario por Impuesto a las tierras rurales

Los valores pagados por impuesto a las tierras rurales ya no constituirán crédito tributario para el pago del impuesto a la renta.

Tasa

Se incrementa la tasa de impuesto a la renta del 22% al 25%. Para las sociedades con accionistas establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición y para las sociedades que no presenten el anexo de socios y accionistas antes de la presentación de su declaración del impuesto a la renta, esta tasa se incrementa en tres puntos porcentuales adicionales.

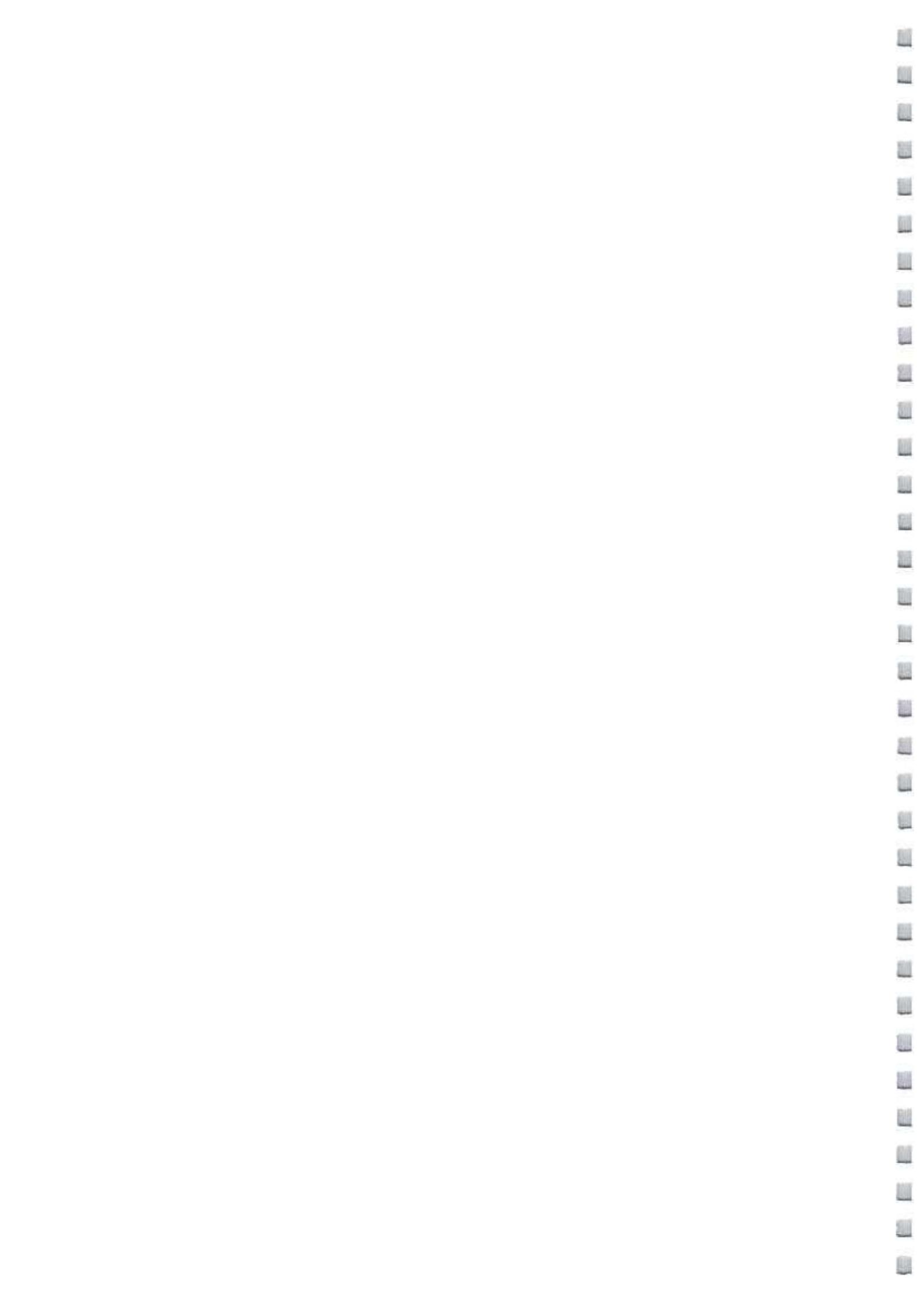
Para establecer la base imponible de las microempresas, se deberá deducir adicionalmente un valor equivalente a una (1) fracción básica gravada con tarifa cero (0) de impuesto a la renta para personas naturales.

Reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta, para las sociedades exportadoras habituales, así como para las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo.

La reducción de la tarifa del impuesto a la renta para el desarrollo económico responsable y sustentable de la ciencia, tecnología e innovación aplicará únicamente para sociedades productoras de bienes sobre el monto reinvertido, en las condiciones que lo establezca el Reglamento a la Ley.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas y las exportadoras habituales que mantengan o incrementen el empleo, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.



Notas explicativas a los estados financieros

(17) Aspectos tributarios *(Continuación)*

Impuesto a la renta *(Continuación)*

Determinación de anticipo, reducción y exoneración

Se incorpora para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta (50% de impuesto a la renta causado menos retenciones del propio periodo) a las personas naturales y sucesiones indivisas, que estando obligadas a llevar contabilidad no realicen actividades empresariales. En consecuencia, en estos casos, no aplicará los porcentajes establecidos para sociedades.

Las sociedades, las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad no considerarán, para el cálculo del anticipo, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración. Así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.

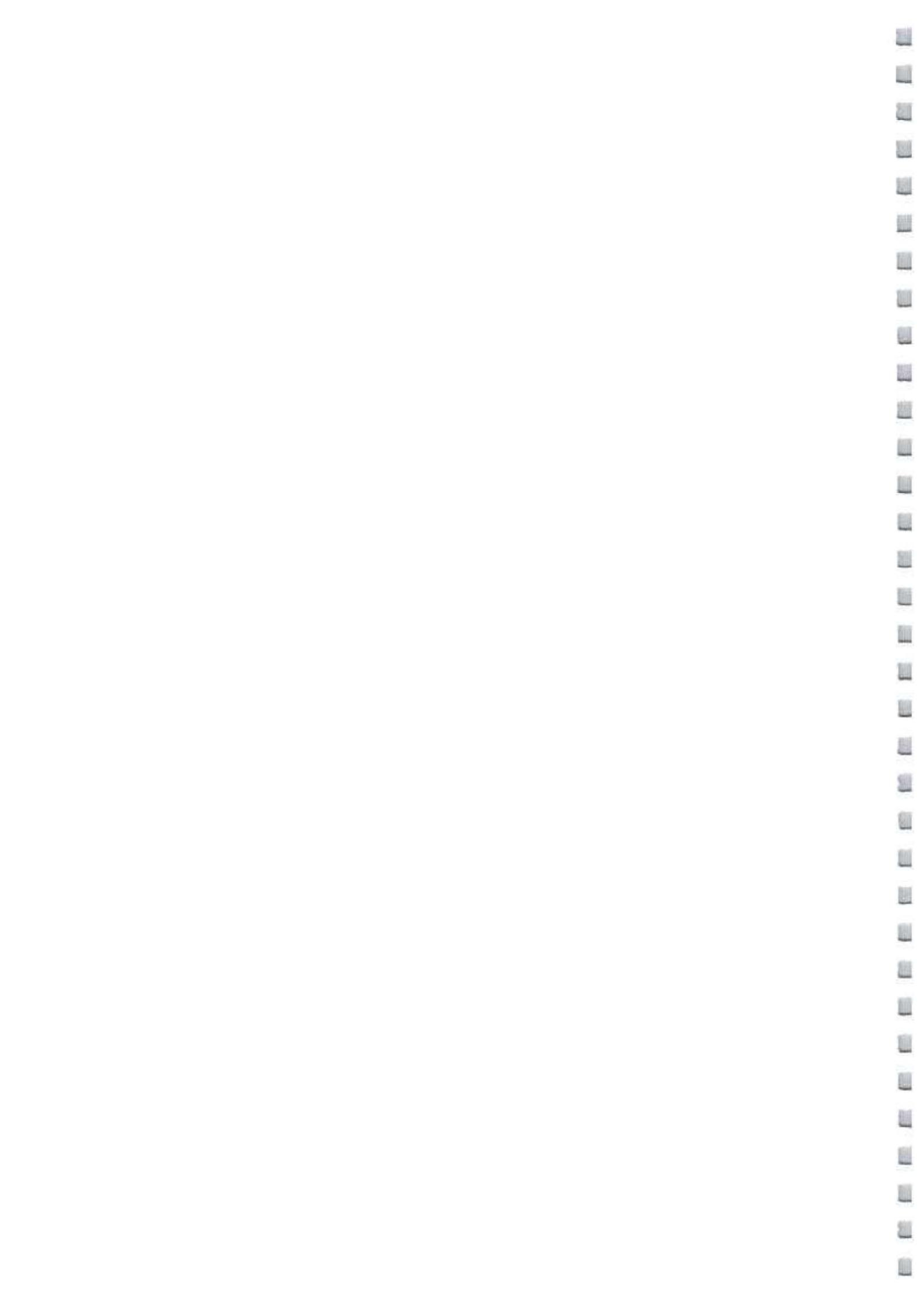
El Servicio de Rentas Internas de oficio, o previa solicitud del contribuyente, podrá conceder la reducción o exoneración del pago del anticipo del impuesto a la renta para personas naturales y sucesiones indivisas y organizaciones de la economía popular y solidaria que, estando obligadas a llevar contabilidad, no realicen actividades empresariales.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo del impuesto a la renta en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio de los contribuyentes en general. Sin embargo, tal devolución no podrá ser mayor a la diferencia resultante entre el anticipo y el impuesto causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto.

Para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, se excluirán de los activos, costos y gastos y patrimonio, los montos referidos a gastos incrementales por generación de nuevo empleo, así como, la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios.

Otros asuntos

En caso de que una sociedad informe como último nivel de su cadena de propiedad o como beneficiario efectivo, a una persona natural que no sea residente fiscal del Ecuador y, que por el régimen jurídico de cualquiera de las jurisdicciones involucradas en la cadena de propiedad en cuestión, pueda ser un titular nominal o formal que, en consecuencia, no sea el beneficiario efectivo, ni revele la real propiedad del capital, el deber de revelar la cadena de propiedad únicamente se entenderá cumplido si es que la sociedad informante demuestra que dicha persona natural es el beneficiario efectivo.



(17) **Aspectos tributarios** (Continuación)

Impuesto a la renta (Continuación)

Otros asuntos (Continuación)

La definición de exportador habitual considerará criterios de número de exportaciones en los respectivos ejercicios fiscales, así como del porcentaje del total de ventas.

Para efectos tributarios, la clasificación de micro, pequeñas y medianas empresas, deberá considerar al menos, criterios de ventas o ingresos brutos anuales. Criterios y condiciones adicionales se establecerán en el Reglamento.

Bancarización

Para que pueda ser deducible del impuesto a la renta, el pago de todo costo o gasto superior a mil dólares de los Estados Unidos de América debe utilizar el sistema financiero.

Sanción por ocultamiento patrimonial en el exterior

Los sujetos pasivos que oculten, en todo o en parte, la información de su patrimonio en el exterior, serán sancionados con una multa equivalente al uno por ciento del valor total de sus activos o al uno por ciento de sus ingresos del ejercicio fiscal anterior al del cometimiento de la infracción, el que sea mayor, sin que esta pueda superar el cinco por ciento del valor de los activos o del monto de sus ingresos.

Régimen simplificado

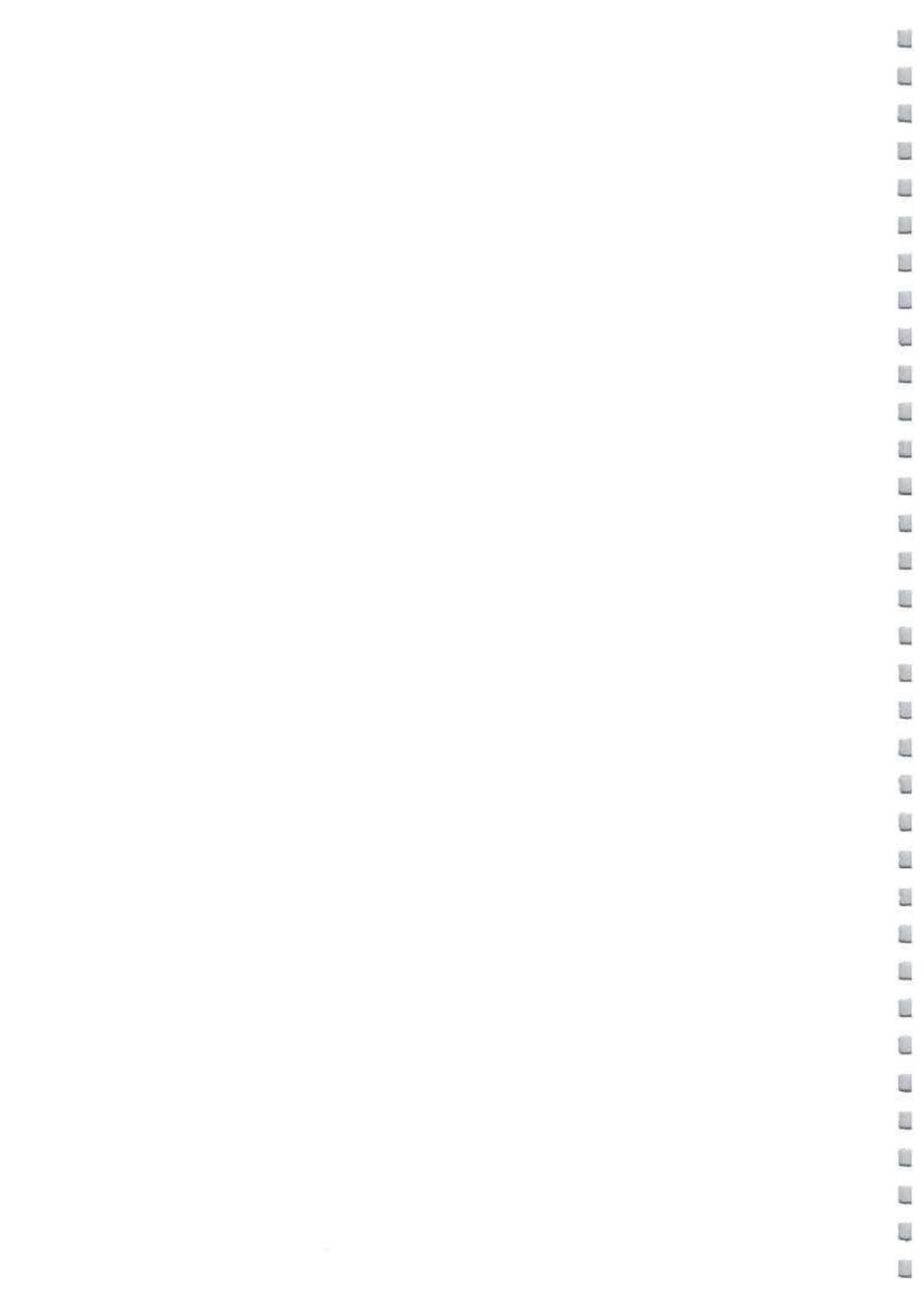
El Reglamento a la Ley podrá establecer sistemas de cumplimiento de deberes formales y materiales simplificados, para sectores, subsectores o segmentos de la economía.

Impuesto a la salida de divisas

Se establece la exención para las personas que padezcan enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente.

Los exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario, tienen derecho a la devolución de los pagos realizados por concepto de impuesto a la salida de divisas en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos de bienes que se exporten, en un plazo no mayor a noventa (90) días, sin intereses.

Lo señalado en este artículo también aplicará respecto del impuesto a la salida de divisas pagado por concepto de comisiones en servicios de turismo receptivo.



M3tropoli S.A.

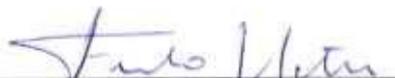
Notas explicativas a los estados financieros

(18) Eventos posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de preparación de estos financieros, no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de M3TROPOLI S.A. pudiera tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido revelados en los mismos. Excepto por lo siguiente: con fecha 14 de abril de 2018, la Compañía ha realizado un cambio en su objeto social dedicándose a actividades de alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato (locales comerciales) ante la administración tributaria.

(19) Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de M3TROPOLI S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 serán aprobados de manera definitiva por la Junta de Accionistas de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.


Ing. Fernando Mortola Bernhard
Gerente General


Ing. Edisson Reina
Contador

