

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

6. INVENTARIO DE UNIDADES INMOBILIARIAS

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proyecto Atlantis	92,208	1,255,163
Proyecto Samborondón	1,108,803	15,738
	<u>1,201,011</u>	<u>1,270,901</u>

Los inventarios corresponden a unidades inmobiliarias disponibles para la venta, los cuales no se han entregado en garantía.

7. IMPUESTOS

a) Impuestos por cobrar y pagar

Los impuestos por cobrar y pagar se componen de:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Impuestos por recuperar</u>		
Crédito tributario del impuesto al valor agregado (IVA)	78	8,888
Crédito tributario del impuesto a la renta (1)	1,133	7,658
Anticipo de impuesto a la renta	13,819	-
	<u>15,030</u>	<u>16,546</u>
<u>Impuestos por pagar</u>		
Impuesto a la renta por pagar		9,306
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	93	13
Impuesto al valor agregado (IVA) en ventas	216	182
	<u>309</u>	<u>9,501</u>

- (1) Corresponde principalmente a saldo de retenciones que le efectuaron los clientes a la Compañía, originadas desde el año 2016 (2016: desde el período 2015), la Compañía tiene previsto utilizar dicho saldo en el pago de impuesto a la renta futuro.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)****b) Conciliación tributaria - contable-**

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016:

	2017	2016
Utilidad/Pérdida antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y el impuesto a la renta	(23,264)	29,583
Menos - Participación de los trabajadores	-	-
Utilidad/Pérdida antes del Impuesto a la renta	<u>(23,264)</u>	<u>29,583</u>
Mas		
Gastos no deducibles (1)	<u>121</u>	<u>12,717</u>
(Utilidad/Pérdida tributaria) Base imponible	(23,143)	42,300
	22%	22%
Impuesto a la renta causado a la tasa del 22%	<u>(5,091)</u>	<u>9,306</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta (2)	7,708	8,833
Impuesto a la renta causado mayor al anticipo determinado	(1,086)	(2,325)
Saldo del anticipo pendiente de pago	1,086	6,524
Credito tributario de años anteriores	-	(4,263)
Menos - retenciones en la fuente del impuesto a la renta	<u>1,133</u>	<u>1,086</u>
Crédito tributario a favor de la Compañía	<u>(1,133)</u>	<u>(1,150)</u>

c) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. Los años del 2014 al 2017 se encuentran abiertos a fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

d) Determinación y pago del impuesto a la renta

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

Las sociedades nuevas que se constituyan están exoneradas del pago del impuesto a la renta por el período de cinco años, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito y Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

e) Tarifa del impuesto a la renta

La tasa del impuesto a la renta es del 22%. No obstante, a partir del ejercicio fiscal 2015, la tarifa impositiva será del 25% en el caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o 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 los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tarifa del 25% se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación

Asimismo, se aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible, la sociedad que incumpla con el deber de informar a la Administración Tributaria la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares, conforme a lo que establezca la Ley de Régimen Tributario Interno y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas, sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

f) Anticipo de impuesto a la renta:

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Así también, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, hasta por un período de 5 años.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

g) Otros asuntos – reformas tributarias

El 29 de diciembre del 2017 se publicó la “Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)” en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150.

Las principales reformas que entrarán en vigencia en el 2018, están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Aumento de la tarifa general de Impuesto a la Renta del 22% al 25%. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Reducción de tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales del 3% 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.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5,000 a US\$1,000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.
- Se establece la devolución ISD para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Eliminación de las exenciones al impuesto a la salida de divisas en pagos por financiamiento externo o en pagos realizados al exterior en el desarrollo de proyectos APP (Alianza Pública – Privada), en los casos en los que el receptor del pago este domiciliado, sea residente o esté establecido en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

De acuerdo con la Administración de la Compañía, las principales reformas que tendrán un impacto significativo son: a) el incremento en la tasa del Impuesto a la Renta del 22% al 25%; y, b) los gastos para cubrir provisiones de jubilación y desahucio que no serían deducibles.

8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos y principales transacciones realizadas durante el 2017 y 2016 con compañías relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes o con participación accionaria significativa en la Compañía:

Principales transacciones durante el período:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Compras:</u>		
Aracatuba S.A.	33,713	53,035
Mafergon S.A.	1,101	1,101
	<u>34,815</u>	<u>54,136</u>
 <u>Ingresos:</u>		
Plan Vital S.A.	5,839	-
	<u>5,839</u>	<u>-</u>

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

Composición de los saldos con compañías y partes relacionadas:

	2017	2016
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Aracatuba S.A.	86	86
Maferholding S.A.	796	796
Eduardo Alcívar González	1	1
Mafergon S.A.	3	3
	<u>886</u>	<u>886</u>
<u>Cuentas por pagar corrientes:</u>		
Aracatuba S.A.	7,776	111
Mafergon S.A.	95	-
	<u>7,872</u>	<u>111</u>
<u>Cuentas por pagar no corriente:</u>		
Mafergon S.A.	100,180	97,470
Otras Compañías	629,022	622,002
	<u>729,202</u>	<u>719,472</u>

- (1) Las cuentas por cobrar comprende reembolsos por gastos efectuados en favor a su relacionada corresponden al gasto del mes de diciembre el cual es cancelado en el mes siguiente.
- (2) Las cuentas por pagar no corrientes corresponden a préstamos recibidos, sin fecha de vencimiento y no generan interés.

9. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 comprende 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1.00 cada una.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los accionistas de Inmobiliaria y Construcciones S.A. Ariconstru son:

Nombre	Nacionalidad	Valor	Acciones %
Maferholding EC S. A.	Ecuador	796	99.50%
Alcivar Gonzalez Eduardo	Ecuador	1	0.13%
Mafergon S.A.	Ecuador	3	0.38%
		<u>800</u>	<u>100%</u>

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

10. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

<u>2017</u>	Costo de ventas	Gastos administrativos y de ventas	Total
Costo de ventas	69,890	-	69,890
Transporte	-	115	115
Publicidad y promoción	-	2,179	2,179
Mantenimientos y reparaciones	-	33,648	33,648
Arriendos	-	1,101	1,101
Honorarios	-	375	375
Depreciaciones	-	867	867
Impuestos y contribuciones	-	4,593	4,593
Otros gastos	-	6,513	6,513
	<u>69,890</u>	<u>49,392</u>	<u>119,282</u>

<u>2016</u>	Costo de ventas	Gastos administrativos y de ventas	Total
Costo de ventas	260,229	-	260,229
Transporte	-	438	438
Publicidad y promoción	-	2,599	2,599
Mantenimientos y reparaciones	-	56,361	56,361
Arriendos	-	1,101	1,101
Honorarios	-	5,525	5,525
Depreciaciones	-	867	867
Impuestos y contribuciones	-	7,797	7,797
Otros gastos	-	13,325	13,325
	<u>260,229</u>	<u>88,013</u>	<u>348,242</u>

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

11. EVENTOS SUBSECUENTES

En adición a lo descrito en la Nota 13, entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.