

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

1. Antecedentes

La compañía Inmomariscal S.A. fue constituida el 04 de abril de 2008, en la ciudad de Quito, Ecuador. Su objetivo principal es la compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Se encuentra debidamente constituida, calificada y autorizada a operar, tanto por la Superintendencia de Compañías. El Registro Único de Contribuyente es 1792132029001, con domicilio en Pontevedra N24-193 y Guipuzcoa. El Representante Legal de la Compañía es el señor Andrés Bueno Villacorta.

2. Políticas contables significativas

Las políticas contables más significativas se mencionan a continuación:

a) Bases de presentación

La compañía ha preparado los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2016 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para pequeñas y medianas empresas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y representan la adopción integral, explícitas y sin reservas de las referidas Normas Internacionales.

A menos que se exprese lo contrario todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

b) Efectivo y equivalentes de efectivo.

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo los saldos en: efectivo en caja, saldos de bancos y depósitos a plazo. No poseen restricciones de ninguna índole.

c) Cuentas por cobrar clientes.

Corresponden principalmente a aquellos deudores pendientes de pago, por servicios prestados. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor, en caso de que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar.

d) Provisión cuentas incobrables.

La Compañía determina una provisión para cuentas incobrables cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan, de acuerdo con los términos originales de las mencionadas cuentas a cobrar.

e) Propiedades, planta y equipo.

Se denomina propiedades, planta y equipo a todo bien tangible adquirido para el giro ordinario del negocio y que, a criterio de la Administración de la Compañía, cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

La vida útil para las propiedades, planta y equipo se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil
Maquinaria y equipos	10 años
Edificios	20 años

f) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales de bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a obligaciones de pago con Empresas Relacionadas y accionistas.

g) Cuentas por Pagar Relacionadas

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a obligaciones de pago con Empresas Relacionadas y accionistas.

3. Efectivo y equivalentes de efectivo

Por clasificación principal al 31 de diciembre del 2016, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2015	2016
Caja Chica	200	200
Banco Pichincha	500	22.681
Banco Bolivariano	57	-
Inversión Banco Pichincha	-	509
Total	757	23.390

4. Cuentas por cobrar comerciales

Un resumen de esta cuenta al 31 de diciembre del 2016, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2015	2016
Cientes Locales	59.003	2.866
(-) Provisión Cuentas Incobrables	(1.631)	(1.631)
Total	57.373	1.236

5. Otros Activos Financieros

Un resumen de esta cuenta al 31 de diciembre del 2016, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2015	2016
Otras Cuentas por cobrar	406.303 (i)	406.303
Total	406.303	406.303

- (i) Corresponde principalmente a una cuenta por cobrar de USD \$ 386.650 a Fabrizio Brito, valor por el cual existe un proceso judicial en marcha.

6. Cuentas por Cobrar Relacionadas

Un resumen de Cuentas por Cobrar Relacionadas al 31 de diciembre del 2016, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2015	2016
Metroparqueos S.A.	482.605 (i)	432.994
Sport Planet S.A.	365.940 (ii)	485.223
Total	848.546	918.217

- (i) Corresponde al saldo de un préstamo de \$ 800.000 concedido en el año 2011 por Inmomariscal S.A. cuya tasa de interés asciende a 6,50% y será cobrada en un plazo de 9 años.
- (ii) Corresponde a valores por cobrar por concepto de alquiler de locales comerciales.

7. Servicios y Otros Pagos Anticipados

Un resumen de servicios y Otros Pagos Anticipados al 31 de diciembre del 2016, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2015	2016
Anticipos Proveedores	284.382	28.198
Seguros Prepagados	1.566	522
Total	285.949	28.720

8. Activos por Impuestos Corrientes

El saldo al 31 de diciembre del 2016 de activos por impuestos corrientes es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2015	2016
Retenciones en la fuente	26.126	21.815
Retenciones de IVA	993	955
Crédito Tributario IVA	482	2.297
Total	27.601	25.067

9. Propiedades Planta y Equipo

El saldo al 31 de diciembre del 2016 de propiedades, planta y equipo es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2015	2016
No Depreciable		
Terrenos	653.900	1.303.900
Depreciable		
Maquinaria y Equipo	21.100	21.100
Edificios	1.406.895	1.406.895
Subtotal	2.081.895 (i)	2.731.895
(-) Depreciación Acumulada	(356.989) (ii)	(429.893)
Total Activos Fijos	1.724.906	2.302.002

(i) El movimiento de los activos fijos es como se muestra a continuación:

	(Expresado en dólares)
Saldo neto al inicio de año	2.081.895
Terrenos	650.000
Saldo neto al 31 de diciembre de 2016	2.731.895

(ii) El movimiento de la depreciación acumulada es como sigue:

	(Expresado en dólares)
Saldo al 31 de diciembre del 2015	(356.989)
Depreciación del periodo 2016	72.905
Dep. acumulada al 31 de diciembre del 2016	(429.893)

10. Activos Financieros Largo Plazo

Un resumen de esta cuenta al 31 de diciembre del 2016, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2015	2016
Acciones Metroparques	1.000 (i)	161.534
Total	1.000	161.534

- (i) La compañía mantiene una inversión por 1.000 acciones en la empresa Metroparques S.A. El ajuste al Valor Patrimonial Proporcional se ha realizado en el año 2016 en base a Estados Financieros de Diciembre 31 de 2015 de Metroparques S.A.

11. Cuentas y Documentos Por Pagar

El movimiento de cuentas y documentos por pagar durante el 2016, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2015	2016
Proveedores Locales	6.401	4.737
Mario Cadena	2.566	2.566
Otros Proveedores	13.055	1.489
Total	22.022	8.792

12. Otras Obligaciones Corrientes

Un resumen de otras obligaciones corrientes al 31 de diciembre del 2016, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2015	2016
Impuesto a la Renta	26.350	15.948
Por Beneficios de Ley a Empleados	812 (i)	1.201
Con la Administración Tributaria	4.018 (ii)	5.961
TOTAL	31.180	23.110

- (i) Un detalle de los beneficios de ley a los empleados, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2015	2016
Décimo tercer sueldo por pagar	497	497
IESS por pagar	160	165
Vacaciones	155	538
Total	812	1.201

La Compañía no realizó la Provisión para Jubilación Patronal, en vista de que sus empleados tienen menos de 10 años de servicio. En cuanto a la Provisión para Desahucio no fue registrada en libros contables.

- (ii) Un detalle de obligaciones con Administración Tributaria, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2015	2016
IVA por pagar	3.570	3.211
Retenciones IVA por pagar	-	1.124
Retenciones Renta por Pagar	448	1.626
Total	4.018	5.961

13. Otras Cuentas por Pagar

Un resumen de Otras Cuentas por Pagar al 31 de diciembre del 2016, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2015	2016
Anticipo de Clientes	-	570
Provisiones por Pagar	1.504	1.504
Otras Cuentas por Pagar	-	23
TOTAL	1.504	2.097

14. Cuentas por Pagar Relacionadas

Un resumen de Cuentas por Pagar Relacionadas al 31 de diciembre del 2016, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2015	2016
Porción Corriente		
Sport Planet S.A.	395.373 (i)	395.373
Esverglo	156.043 (ii)	197.553
Accionistas	337.414	247.896
Subtotal Porción Corriente	888.830	840.822
Porción No Corriente		
Esverglo	-	167.613
Accionistas	1.276.959 (iii)	1.313.937
Subtotal Porción No Corriente	1.276.959	1.481.550
TOTAL	2.165.789	2.322.372

- (i) Corresponde a un préstamo concedido a la Compañía del cual no se ha determinado ni tasa de interés o plazo establecido.
- (ii) Préstamo concedido por Esverglo para la adquisición del Terreno al 10% en un año plazo
- (iii) Un detalle de obligaciones con Accionistas, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2015	2016
Porción Corriente		
Andrés Bueno	316.639 (a)	226.709
Esteban Paz	20.775 (b)	21.187
Subtotal Porción Corriente	337.414	247.896
Porción No Corriente		
Andrés Bueno	490.588 (a)	527.618
Esteban Paz	149.538 (b)	157.672
Préstamo Accionistas	636.833 (c)	628.647
Subtotal Porción No Corriente	1.276.959	1.313.937
TOTAL	1.614.373	1.561.833

- (a) Un detalle de las obligaciones con Andrés Bueno, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2015	2016
Porción Corriente		
Andrés Bueno Sueldos	9.510	14.056
Andrés Bueno CP	17.128	-
Andrés Bueno Casa Pontevedra	290.000	212.653
Subtotal Porción Corriente	316.639	226.709
Porción No Corriente		
Andrés Bueno Carmody	121.531	124.151
Otros Préstamos Andrés Bueno	369.057	403.467
Subtotal Porción No Corriente	490.588	527.618
TOTAL	807.227	754.327

- (b) Un detalle de obligaciones con Esteban Paz, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2015	2016
Porción Corriente		
Esteban Paz Sueldos	16.641	21.187
Esteban Paz CP	4.134	-
Subtotal Porción Corriente	20.775	21.187
Porción No Corriente		
Esteban Paz Carmody	121.531	124.151
Otros Préstamos Esteban Paz	28.006	33.521
Subtotal Porción No Corriente	149.538	157.672
TOTAL	170.313	178.858

- (c) No existe un convenio establecido para el pago de este préstamo.

15. Obligaciones con Instituciones Financieras

Un resumen de esta cuenta por pagar al 31 de diciembre del 2016, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2015	2016
Banco Pichincha	8.864	(i) 250.755
TOTAL	8.864	250.755

- (i) Corresponde a un Préstamo Bancario cuya tasa de interés efectiva es de 10,21% el cual tiene fecha de vencimiento en el mes de Marzo del año 2020.

16. Capital social

Al 31 de diciembre de 2016, el capital social es de USD \$ 800, está constituido por 800 acciones ordinarias, con un valor nominal de un dólar cada una.

NOMBRE DEL ACCIONISTA	CAPITAL SOCIAL	PORCENTAJE DE PARTICIPACIONES
Andrés Bueno	\$ 200	25%
Esteban Paz	\$ 400	50%
Patricia Ávila	\$ 200	25%
TOTAL	\$ 800	100%

17. Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

18. Resultados Acumulados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la re liquidación de impuestos u otros.

19. Ingresos de Actividades Ordinarias

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los ingresos por Arrendamiento y Alicuotas, por US \$297.069 y US\$ 391.664 respectivamente, corresponden a la facturación por servicios de alquiler de bienes inmuebles, que constituye el ingreso operacional de la Compañía, conforme su objeto social.

20. Otros Ingresos

Un resumen de esta cuenta, es como sigue:

	(Expresado en Dólares)	
	2015	2016
Intereses ganados	47.808	38.968
Otros	-	20
Total	47.808	38.988

21. Costos

Un resumen de esta cuenta, es como sigue:

	(Expresado en Dólares)	
	2015	2016
Servicios Básicos	13.834	14.136
Guardiania y Seguridad	20.658	12.500
Mantenimiento	9.235	2.880
Seguros y Reaseguros	2.425	1.606
Mejora Espacios Públicos	-	12.609
Otros Servicios	1.971	2.637
Total	48.123	46.369

22. Gastos de Administración

Un resumen de esta cuenta, es como sigue:

	(Expresado en Dólares)	
	2015	2016
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	8,945	9,194
Aportes a la seguridad social	1,087	1,117
Beneficios sociales e indemnizaciones	1,272	1,149
Honorarios, comisiones y dietas a personas	28,650	16,000
Servicios Contables	1,888	5,141
Gastos Legales	1,768	4,231
Gasto Provisiones	1,352	-
Gastos Representación	-	8,040
Gasto Impuestos	-	2,500
Contribuciones	4,296	20,181
Depreciaciones	72,405	72,905
Otros Gastos	9,246	7,167
Total	130,909	147,624

23. Gastos Financieros

Un resumen de esta cuenta, es como sigue:

	(Expresado en Dólares)	
	2015	2016
Intereses	77,937	136,287
Otros gastos Financieros	231	98
Total	78,168	136,386

24. Impuesto a la renta del ejercicio

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno para el período 2016, las sociedades constituidas en el Ecuador, estarán sometidas a la tarifa impositiva del 22%.

La conciliación del Impuesto a la Renta, calculado de acuerdo a la tasa impositiva legal, es como sigue:

(Expresado en dólares)

Utilidad de operaciones Continuas	5.679
(+) Gastos no deducibles locales	5.984
BASE IMPONIBLE	11.663
22% IMPUESTO CAUSADO	2.566

(Expresado en dólares)

Impuesto Causado	2.566
Anticipo Imp. Rta.	15.948
Impuesto a pagar	15.948
(-) Ret. de Imp. A la Rta. Que le han sido efectuadas en 2016	(i) (21.815)
SALDO A FAVOR INMOMARISCAL S.A.	(5.867)

(i) Ver NOTA 8

25. Transacciones con Relacionadas

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

(Expresado en Dólares)

	2015	2016
Cuentas por Cobrar Relacionadas		
Sport Planet S.A.	365.940	485.223
Metroparqueos S.A.	482.605	432.994
Total	848.545	918.217
Cuentas por pagar relacionadas		
Sport Planet S.A.	395.373	395.373
Esverglo	156.043	365.166
Accionistas	1.614.373	1.561.833
Total	2.165.788	2.322.371

26. Aspectos Relevantes

ASPECTOS ECONÓMICOS

- ✓ A diciembre del 2016 existe una contracción de la economía en vista de que el medio circulante era sostenido por las operaciones realizadas por el Gobierno y fundamentalmente por la exportación del petróleo cuyo precio se presupuestó alrededor de \$85.00 por barril de petróleo y al término del año 2016 se encuentra alrededor de los \$ 50.00; que sumado a la obligación de reducir la producción petrolera debido al acuerdo alcanzado en noviembre del 2016 con la Organización de Países Exportadores de Petróleo (OPEP), la apreciación del dólar más las próximas elecciones a realizarse en febrero del 2017 causa incertidumbre en la economía del país para el 2017.
- ✓ El 11 de noviembre del 2016, Ecuador y la Unión Europea (UE) firmaron un acuerdo comercial multipartes. El mecanismo comercial, que permitirá el acceso de la oferta nacional exportable sin aranceles y el acceso a un mercado de 614 millones de personas, entrará en vigencia el 1 de enero del 2017, siempre y cuando se cumpla la ratificación en el poder legislativo de las partes.
- ✓ La creación de fuentes de trabajo es el principal reto del nuevo gobierno en materia laboral. Las últimas cifras del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), muestra un alza de 0.9 puntos porcentuales de la tasa de desempleo entre septiembre del 2016 y el mismo período del 2015.
- ✓ El 26 de diciembre de 2016 se expidió la Ley Orgánica para evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos (Ley de Plusvalía), tomando en cuenta que el artículo 376 de la Constitución, prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo.
- ✓ El salario básico unificado (SBU) que regirá en el Ecuador para el 2017 es de USD 375. Este monto representa un incremento de nueve dólares respecto al salario vigente en el 2016.

ASPECTOS TRIBUTARIOS

- ✓ En el Suplemento del Registro Oficial N° 759 del 20 de mayo del 2016 se publicó la Ley orgánica de solidaridad y de corresponsabilidad ciudadana para la reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto de 16 de abril de 2016, que entre lo más importante se fijó:
 - A partir del 1 de junio, regirá en Ecuador la Ley Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana por las afectaciones del terremoto de 16 de abril de 2016.
 - El IVA sube de 12 a 14% regirá desde el 1 de junio, por un año.

- La Ley establece que al usar dinero electrónico habrá una devolución de cuatro puntos del IVA.
- **Contribución solidaria sobre la remuneración.-** Las personas naturales bajo relación de dependencia que durante los ocho meses siguientes a la vigencia de esta ley perciban una remuneración mensual igual o mayor a mil (1.000 USD) dólares pagarán una contribución igual a un día de remuneración, conforme a la siguiente tabla:

REMUNERACIÓN USD		TARIFA MENSUAL	EQUIVALENTE EN DÍAS DE REMUNERACIÓN MENSUAL	NÚMERO DE MESES DE CONTRIBUCIÓN
Mayor o igual a	Menor a			
1.000	2.000	3,33%	1	1
2.000	3.000	3,33%	2	2
3.000	4.000	3,33%	3	3
4.000	5.000	3,33%	4	4
5.000	7.500	3,33%	5	5
7.500	12.000	3,33%	6	6
12.000	20.000	3,33%	7	7
20.000	en adelante	3,33%	8	8

- Entrega del 3% de utilidades de las empresas en base a las utilidades declaradas al 31 de diciembre del 2015.
- El 0,9% de contribución patrimonial a las personas que tengan un millón o más de patrimonio.
- Los bienes inmuebles existentes en el Ecuador que pertenezcan de manera directa a firmas 'offshore' deberán pagar 1,8% del valor catastral del año 2016.
- Se exonera del pago de las cuotas del Régimen Impositivo Simplificado Ecuatoriano (Rise), generadas hasta el 31 de diciembre de 2016, a los contribuyentes cuyo domicilio tributario principal se encuentre en Manabí, Muisne y otras circunscripciones de Esmeraldas afectadas que se definan mediante Decreto. Para el 2017, las cuotas se reducen a la mitad.
- La norma establece exenciones aduaneras y del impuesto a la salida de divisas para importaciones que se hagan en las zonas afectadas.
- Las nuevas inversiones en Manabí, Muisne y las circunscripciones de Esmeraldas afectadas que se definan por Decreto están exoneradas del pago del Impuesto a la Renta por cinco años.
- Las entidades del sistema financiero nacional tendrán una rebaja en el valor del anticipo del Impuesto a la Renta del año 2016, en proporción al monto de los créditos otorgados a

VILLAVICENCIO & ASOCIADOS CÍA. LTDA.
Auditoría-Consultoría-Impuestos

partir del 16 de abril del 2016 y hasta el 31 de diciembre del mismo año, siempre que su destino sea la provincia de Manabí, el cantón Muisne y otras circunscripciones afectadas que se definan mediante Decreto Ejecutivo.

- ✓ Mediante resolución NAC-DGERGCG16-00000507 del 21 de diciembre de 2016, el Servicio de Rentas Internas actualizó la tabla para liquidar el Impuesto a la Renta de las personas naturales, sucesiones indivisas e incrementos patrimoniales provenientes de herencias, legados, donaciones, hallazgos y todo tipo de acto o contrato por el cual se adquiriera el dominio a título gratuito, de bienes y derechos, que corresponderá al ejercicio fiscal 2017.

Para la liquidación del Impuesto a la Renta para los ingresos percibidos por las personas naturales y sucesiones indivisas, se utilizará la siguiente tabla:

Año 2017 - En dólares			
Fracción básica	Exceso hasta	Impuesto fracción básica	Impuesto fracción excedente
0	11.290	-	0%
11.290	14.390	-	5%
14.390	17.990	155	10%
17.990	21.600	515	12%
21.600	43.190	948	15%
43.190	64.770	4.187	20%
64.770	86.370	8.503	25%
86.370	115.140	13.903	30%
115.140	En adelante	22.534	35%

Para la liquidación del Impuesto a la Renta por incrementos patrimoniales provenientes de herencias, legados, donaciones, hallazgos y todo tipo de acto o contrato por el cual se adquiriera el dominio a título gratuito, de bienes y derechos, se utilizará la siguiente tabla:

Año 2017 - En dólares			
Fracción básica	Exceso hasta	Impuesto fracción básica	Impuesto fracción excedente
0	71.970	-	0%
71.970	143.930	-	5%
143.930	287.870	3.598	10%
287.870	431.830	17.992	15%
431.830	575.780	39.586	20%
575.780	719.710	68.376	25%
719.710	863.640	104.359	30%
863.640	En adelante	147.538	35%

27. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión del informe de auditoría (abril del 2017) no se produjeron eventos, que en la opinión de la Dirección de la compañía, pudieran tener un efecto significativo en los estados financieros.

--- FIN ---