

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

1. Antecedentes

La compañía Innomariscal 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 Guipuzcoá. 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 2017 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 2017, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2016	2017
Caja Chica	200	50
Banco Pichincha	22.681	4.835
Inversión Banco Pichincha	509	515
Total	23.390	5.400

4. Cuentas por Cobrar Comerciales

Un resumen de esta cuenta al 31 de diciembre del 2017, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2016	2017
Clientes Locales	2.866	2.419
(-) Provisión Cuentas Incobrables	(1.631)	(1.631)
Total	1.236	789

5. Otros Activos Financieros

Un resumen de esta cuenta al 31 de diciembre del 2017, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2016	2017
Otras Cuentas por cobrar	406.303 (i)	410.692
Total	406.303	410.692

- (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 2017, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2016	2017
Metroparques S.A.	432.994 (i)	449.494
Intereses por Cobrar	-	25.826
Sport Planet S.A.	485.223 (ii)	96.302
Total	918.217	571.622

- (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. Durante el año 2017 no se han realizado cobros respecto de esta cuenta.
- (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 2017, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2016	2017
Anticipos Proveedores	28.198	-
Seguros Prepagados	522	471
Total	28.720	471

8. Activos por Impuestos Corrientes

El saldo al 31 de diciembre del 2017 de activos por impuestos corrientes es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2016	2017
Retenciones en la fuente	21.815 (i)	15.023
Retenciones de IVA	955	782
Crédito Tributario IVA	2.297	32
Total	25.067	15.837

- (i) Corresponde al crédito tributario por Impuesto a la Renta que posee la Compañía. (Ver NOTA 24)

9. Propiedades Planta y Equipo

El saldo al 31 de diciembre del 2017 de propiedades, planta y equipo es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2016	2017
No Depreciable		
Terrenos	1.303.900	1.303.900
Depreciable		
Maquinaria y Equipo	21.100	21.100
Edificios	1.406.895	1.406.895
Subtotal	2.731.895	2.731.895
(-) Depreciación Acumulada	(429.893) (i)	(502.298)
Total Activos Fijos	2.302.002	2.229.597

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

	(Expresado en dólares)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	(429.893)
Depreciación del periodo 2017	(72.405)
Dep. acumulada al 31 de diciembre del 2017	(502.298)

10. Activos Financieros Largo Plazo

Un resumen de esta cuenta al 31 de diciembre del 2017, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2016	2017
Acciones Metroparques	161.534 (i)	166.342
Total	161.534	166.342

- (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 2017 en base a Estados Financieros de Diciembre 31 de 2016 de Metroparques S.A. debido a que aún no se han recibido los Estados Financieros de dicha Compañía por el periodo terminado al 2017.

11. Cuentas y Documentos por Pagar

El movimiento de cuentas y documentos por pagar durante el 2017, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2016	2017
Proveedores Locales	4.737	1.795
Mario Cadena	2.566	
Otros Proveedores	1.489	158
Total	8.792	1.953

12. Otras Obligaciones Corrientes

Un resumen de otras obligaciones corrientes al 31 de diciembre del 2017, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2016	2017
Impuesto a la Renta	15.948	
Por Beneficios de Ley a Empleados	1.201	85
Con la Administración Tributaria	5.961	(i) 4.518
Total	23.110	4.603

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, la cual tiene un valor estimado de USD. \$ 1.500.

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

	(Expresado en dólares)	
	2016	2017
IVA por pagar	3.211	2.563
Retenciones IVA por pagar	1.124	17
Retenciones Renta por Pagar	1.626	46
Impuestos por liquidar	-	1.891
Total	5.961	4.518

13. Otras Cuentas por Pagar

Un resumen de Otras Cuentas por Pagar al 31 de diciembre del 2017, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2016	2017
Anticipo de Clientes	570	2.994
Provisiones por Pagar	1.504	-
Otras Cuentas por Pagar	23	-
Total	2.097	2.994

14. Cuentas por Pagar Relacionadas

Un resumen de Cuentas por Pagar Relacionadas al 31 de diciembre del 2017, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2016	2017
Porción Corriente		
Sport Planet S.A.	395.373	
Esverglo	197.553 (i)	270.246
Intereses por Pagar Esverglo	-	31.251
Accionistas	247.896 (ii)	410.442
Subtotal Porción Corriente	840.822	711.939
Porción No Corriente		
Esverglo	167.613	83.588
Accionistas	1.313.937 (ii)	1.152.121
Subtotal Porción No Corriente	1.481.550	1.235.710
Total	2.322.372	1.947.649

- (i) Préstamo concedido por Esverglo para la adquisición del Terreno al 10% en un año plazo.

(ii) Un detalle de obligaciones con Accionistas, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2016	2017
Porción Corriente		
Andrés Bueno	226.709 (a)	365.329
Esteban Paz	21.187 (b)	45.113
Subtotal Porción Corriente	247.896	410.442
Porción No Corriente		
Andrés Bueno	527.618 (a)	407.854
Esteban Paz	157.672 (b)	129.435
Préstamo Accionistas	628.647 (c)	614.832
Subtotal Porción No Corriente	1.313.937	1.152.121
Total	1.561.833	1.562.563

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

	(Expresado en dólares)	
	2016	2017
Porción Corriente		
Andrés Bueno Sueldos	14.056	15.325
Andrés Bueno Casa Pontevedra	212.653	197.553
Andrés Bueno Préstamo CP	-	92.634
Intereses por Pagar	-	59.817
Subtotal Porción Corriente	226.709	365.329
Porción No Corriente		
Andrés Bueno Carmody	124.151	124.151
Otros Préstamos Andrés Bueno	403.467	283.703
Subtotal Porción No Corriente	527.618	407.854
Total	754.327	773.183

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

	(Expresado en dólares)	
	2016	2017
Porción Corriente		
Esteban Paz Sueklos	21.187	16.877
Esteban Paz C.P	-	26.252
Intereses por Pagar	-	1.985
Subtotal Porción Corriente	21.187	45.113
Porción No Corriente		
Esteban Paz Carmody	124.151	124.151
Otros Préstamos Esteban Paz	33.521	5.284
Subtotal Porción No Corriente	157.672	129.435
Total	178.858	174.548

- (c) Préstamo de USD \$ 500.000 más intereses correspondientes, concedido por los accionistas en el año 2010, con una tasa de interés del 10% anual a 48 meses plazo.

15. Obligaciones con Instituciones Financieras

Un resumen de esta cuenta por pagar al 31 de diciembre del 2017, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2016	2017
Banco Pichincha	250.755	(i) 182.943
Total	250.755	182.943

- (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 2017, 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%
Julian Paz	\$ 66	8%
Agustín Paz	\$ 66	8%
Regina Paz	\$ 68	9%
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 2017 y 2016, 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 2017, los ingresos por Arrendamiento y Alicuotas, por USD \$ 297,069 y USD \$ 253,961 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)	
	2016	2017
Intereses ganados	38.968	61.159
Otros	20	2.595
Total	38.988	63.754

21. Costos

Un resumen de esta cuenta, es como sigue:

	(Expresado en Dólares)	
	2016	2017
Servicios Básicos	14.136	14.341
Guardiana y Seguridad	12.500	407
Mantenimiento	2.880	7.464
Seguros y Reaseguros	1.606	2.175
Mejora Espacios Públicos	12.609	-
Otros Servicios	2.637	4.534
Total	46.369	28.920

22. Gastos de Administración

Un resumen de esta cuenta, es como sigue:

	(Expresado en Dólares)	
	2016	2017
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	9.194	-
Aportes a la seguridad social	1.117	619
Beneficios sociales e indemnizaciones	1.149	-
Honorarios, comisiones y dietas a personas	16.000	17.000
Servicios Contables	5.141	1.750
Gastos Legales	4.231	89
Gasto Provisiones	-	-
Gastos Representación	8.040	296
Gasto Impuestos	2.500	61.821
Contribuciones	20.181	-
Intereses por mora	-	30.381
Depreciaciones	72.905	72.405
Otros Gastos	7.167	10.963
Total	147.624	195.324

23. Gastos Financieros

Un resumen de esta cuenta, es como sigue:

	(Expresado en Dólares)	
	2016	2017
Intereses	136.287	76.451
Otros gastos financieros	98	2.618
Total	136.386	79.070

24. Impuesto a la renta del ejercicio

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno para el periodo 2017, 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	11.119
(+) Gastos no deducibles locales	33.666
BASE IMPONIBLE	44.785
22% IMPUESTO CAUSADO	9.853

	(Expresado en dólares)
Impuesto Causado	9.853
Anticipo Imp. Renta	18.160
Exoneración 100% Anticipo Imp. Renta	(18.160)
Impuesto a pagar	9.853
(-) Ret. de Imp. A la Rta. Que le han sido efectuadas en 2017	(i) (5.867)
(-) Crédito Tributario IR años anteriores	(19.009)
SALDO A FAVOR INMOMARISCAL S.A.	15.023

(i) Ver NOTA 8

25. Transacciones con Relacionadas

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	(Expresado en Dólares)	
	2016	2017
Cuentas por Cobrar Relacionadas		
Sport Planet S.A.	485.223	96.302
Metroparques S.A.	432.994	432.994
Total	918.217	529.296
Cuentas por pagar relacionadas		
Sport Planet S.A.	395.373	-
Esverglo	365.166	385.085
Accionistas	1.561.833	1.314.261
Total	2.322.371	1.699.345

26. Aspectos Relevantes

Sociedades de Interés Público

De acuerdo a la Resolución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No. SCVS-DSC 2018-0001, publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 171 de 30 de enero de 2018, la Compañía Inmobiliaria S.A. pasa a tener calidad de sociedad de interés público.

ASPECTOS ECONÓMICOS

- ✓ A noviembre del 2017 la deuda pública de Ecuador ascendió a USD \$ 31.627 millones y esta sigue en aumento debido a que se continúa con el mismo sistema socioeconómico implementado por el gobierno anterior.
- ✓ A inicios del año 2018 el precio del petróleo ecuatoriano alcanzó el precio de USD \$ 57,82 el cual es mayor al precio establecido en el Presupuesto General del Estado, razón por la cual en caso de mantenerse la tendencia, significaría que el Estado contaría con más recursos para enfrentar el déficit fiscal que alcanza el 6,3% del PIB.
- ✓ La Ley de Reactivación Económica establece varios incentivos, principalmente dirigidos a promover el envío de remesas del exterior, creación de empresas y apoyo a la microempresa. Sin embargo, existen factores de la ley que generan un efecto contrario al que busca la misma, aumentando el porcentaje de Impuesto a la Renta a sociedades del 22% al 25% e imponiendo un nuevo arancel a las empresas importadoras, ahuyentando así, la inversión del sector privado.

- ✓ Según Decreto 210 emitido por el Presidente Lenín Moreno se estableció la exoneración de la tercera cuota del Anuncio de Impuesto a la Renta del año 2017 de acuerdo a la siguiente tabla:

TOTAL VENTAS 2017	PORCENTAJE EXONERACIÓN
HASTA \$ 500.000	100%
DE \$ 500.001 A \$ 1'000.000	60%
MÁS DE 1'000.000	40%

- ✓ Debido a la recesión económica sufrida por Ecuador desde periodos anteriores, el crecimiento económico del año 2017 alcanzó sólo un 1,5%. Otra consecuencia de la mencionada recesión fue la disminución de la demanda y el consumo provocando así dos efectos, primero que la producción del país fuera menor a la de años anteriores al 2017 y que al final del mismo periodo haya una deflación del 0,20%.
- ✓ 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 una baja de 0,6 puntos porcentuales de la tasa de desempleo entre diciembre del 2017 y el mismo mes del 2016.
- ✓ En la Consulta Popular del 04 de febrero de 2018, con la cual se definirá si la Ley Orgánica para evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y fijación de Tributos (Ley de Plusvalía), sea derogada o no.
- ✓ El salario básico unificado (SBU) que regirá en el Ecuador para el 2018 es de USD 386. Este monto representa un incremento de once dólares respecto al salario vigente en el 2017.

ASPECTOS TRIBUTARIOS

El día 29 de diciembre de 2017 se publicó en el Registro Oficial la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, con la cual se reformó varias leyes, entre las principales se encuentran las siguientes:

Reformas Ley de Régimen Tributario Interno

- Los gastos por concepto de provisión para Jubilación Patronal y Desahucio no serán deducibles a partir del año 2018.
- La tarifa de Impuesto a la Renta a sociedades pasa de 22% a 25%. Sin embargo, esta tarifa aumentará a 28% en caso de que hayan accionistas con participación mayor al 50% cuyo domicilio sea en Paraísos Fiscales o regímenes de menor imposición. Si la participación de dichos socios es menor al 50% se aplicará la tarifa de 28% en proporción al porcentaje de acciones o participaciones correspondientes a dicho tipo de socios. De igual manera se aplicará esta tarifa de Impuesto a la Renta en caso de que las sociedades no presente el Anexo de Participaciones y Accionistas.

- Los Exportadores habituales tendrán una rebaja de tres puntos porcentuales en la tarifa de Impuesto a la Renta, siempre y cuando mantenga o incremente el empleo.
- Para el cálculo de Anticipo de Impuesto a la Renta en el rubro de Costos y Gastos se debe excluir los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto.
- Los sujetos pasivos que adquieran bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria (incluidos los artesanos que sean parte de dicha forma de organización económica) que se encuentren dentro de los rangos para ser consideradas como microempresas, podrán aplicar una deducción adicional de hasta 10% respecto del valor de tales bienes o servicios.

Reformas a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador

- 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 días, sin intereses.

Reformas a la Ley de Compañías

- Las Compañías constituidas en el Ecuador, deberán enviar hasta el primer cuatrimestre del año la nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, incluyendo tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos.

Tarifas de Impuesto a la Renta para Personas Naturales

Mediante resolución NAC-DGERCGC17-00000623 del 28 de diciembre de 2017, 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 adquiere el dominio a título gratuito, de bienes y derechos, que corresponderá al ejercicio fiscal 2018.

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 2018 EN DÓLARES			
Fracción Básica	Exceso Hasta	Impuesto Fracción Básica	% Impuesto Fracción Excedente
0	11.270	-	0%
11.270	14.360	-	5%
14.360	17.950	155	10%
17.950	21.550	514	12%
21.550	43.100	946	15%
43.100	64.630	4.178	20%
64.630	86.180	8.484	25%
86.180	114.890	13.872	30%
114.890	En Adelante	22.485	35%

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

AÑO 2018 EN DÓLARES			
Fracción Básica	Exceso Hasta	Impuesto Fracción Básica	% Impuesto Fracción Excedente
0	71.810	-	0%
71.810	143.620	-	5%
143.620	287.240	3.591	10%
287.240	430.890	17.953	15%
430.890	574.530	39.500	20%
574.530	718.150	68.228	25%
718.150	861.760	104.133	30%
861.760	En Adelante	147.216	35%

27. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión del informe de auditoría (abril del 2018) no se produjeron eventos, que en la opinión de la Dirección de la compañía, pudieran tener un efecto significativo en los estados financieros.

--- FIN ---