

MACRIBEN S.A.

Notas a los Estados Financieros 31 de Diciembre 2017 y 2016

1. Actividad

La Compañía fue constituida en Guayaquil - Ecuador el 12 de noviembre de 2013. Su principal actividad es, entre varias establecidas en su objeto social la de actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, al mismo tiempo que podrá efectuar su distribución y venta local.

2. Políticas Contables Significativas

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes. La aplicación de las NIIF, con relación a las normas locales, supone cambios en las políticas contables, uso de un nuevo estado financiero, el de resultado integral y mejoramiento de información revelatoria en notas a los estados financieros

Los estados financieros preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes, requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. La Administración justifica que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. Una explicación de las estimaciones y criterios contables críticos se presenta en la nota 3.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, se presenta a continuación:

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros adjuntos, comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y 2016 incluyendo los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio de accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en instituciones bancarias locales

2.4 Cuentas por cobrar comerciales

Se registran a su valor razonable

2.5 Propiedades de inversión

Se registran al costo menos su amortización acumulada. El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de activo y puesta en condiciones de venta y alquiler. Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en los resultados del año en el periodo en que se producen.

2.7 Método de amortización y vida útil

El costo de las propiedades de inversión, se amortiza de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. La vida útil usada para el edificio en venta y alquiler es de 40 años.

2.8 Deterioro del valor de los activos

Al final de cada periodo, la Administración de la compañía, evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar la existencia de un indicativo respecto a que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

2.9 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Se registran al valor razonable.

2.10 Impuestos

De conformidad con las normas internacionales de información financiera NIIF el gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

- a) El impuesto corriente se basa en la utilidad gravable que es la tributaria registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos imposables o gastos deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por impuesto a la renta corriente se calcula utilizando para el ejercicio 2017, la tasa fiscal del 22% aprobada por el Servicio de Rentas Internas.
- b) El impuesto diferido se reconocerá cuando hubiere sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros y sus bases fiscales, utilizando tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

2.11 Provisiones

Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, donde es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos, que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y pueda hacerse una estimación fiable de estas provisiones.

2.13 Reconocimiento de ingresos por venta de bienes

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y alquileres se reconocen cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos por arriendo se reconoce en base al devengado y los costos incurridos o por ocurrir asociados con estas transacciones, son medidos con fiabilidad, y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos.

2.14 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo en el que se conocen o incurren.

2.15 Compensación de saldos y transacciones

Las normas internacionales de información financiera NIIF Pymes no permiten que se compensen los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en que la compensación es requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

3. Estimaciones y Criterios Contables

Los estados financieros preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF, requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. La Administración sustenta que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios se revisan sobre una base periódica. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el periodo de revisión y periodos futuros si la revisión afecta al periodo actual y periodos subsecuentes. Algunas estimaciones y juicios críticos se presentan a continuación:

Deterioro de activos. A la fecha de cierre de cada periodo, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de pérdida por deterioro. En caso de identificarse un deterioro se reconoce la provisión con cargo a resultados del periodo.

Vida útil de propiedades de inversión. La administración de la compañía revisa la vida útil estimada de propiedades de inversión al final de cada ejercicio.

4. Efectivo

Al 31 de diciembre del 2017, representan principalmente depósitos en cuentas corrientes de bancos locales

5. Impuestos Corrientes

Los activos por impuestos corrientes están representados como sigue:

	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
Impuesto al valor agregado	US\$	14,772	US\$	18,267
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta				1,344
	<u>US\$</u>	<u>14,772</u>	<u>US\$</u>	<u>19,611</u>

6. Propiedades de inversión

Un detalle de las propiedades de inversión es como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Terreno	161,919	161,919
Edificio	<u>641,404</u>	<u>900,150</u>
	803,323	1,062,069
Menos-Depreciación acumulada	<u>(92,589)</u>	<u>(53,104)</u>
	<u>710,734</u>	<u>1,008,965</u>

Un movimiento de las cuentas de propiedades de inversión por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 y 2016 es de la siguiente manera:

AÑO 2016

Cuentas	Saldos a Diciembre 31 de del 2015	Adiciones	Ventas	Reclasificación	Saldos a Diciembre 31 de 2016
Terrenos	161,919	-	-	(161,919)	-
Edificio		1,147,276	(85,207)		1,062,069
Obras en proceso	985,357			(985,357)	-
	1,147,276	-	(85,207)		1,062,069
Depreciación acumulada		(53,103)	-	-	(53,103)
Total	1,147,276	(53,103)	-	-	1,008,965

AÑO 2017

Cuentas	Saldos a Diciembre 31 de del 2016	Adiciones	Ventas	Reclasificación	Saldos a Diciembre 31 de 2017
Terrenos	-	-	-	-	-
Edificio	1,062,069		(258,746)	-	803,323
Obras en proceso					-
	1,062,069	-	(285,746)		803,323
Depreciación acumulada	(53,103)	(39,485)	-	-	(92,589)
Total	1,147,276	(39,485)	(285,746)	-	710,734

Propiedades de inversión representa un bien inmueble de propiedad horizontal que está dividido en oficinas y locales comerciales disponibles para alquiler o ventas, con un área total de construcción de 1,423 m². Al 31 de diciembre del 2017 un total de 161 m² han sido vendidos y un total de 292 m² entre oficinas y locales comerciales están en alquiler.

7. Proveedores

31 de diciembre del 2017 las cuentas por pagar a proveedores locales de bienes y servicios tienen plazo de vencimiento de hasta 60 días y no generan intereses.

8. Anticipos de Clientes

Al 31 de diciembre del 2017, anticipos de clientes representan valores recibidos para futura compra de inmuebles.

9. Impuestos Corrientes

Los pasivos por impuestos corrientes están representados como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta	10,110	
Impuesto al valor agregado, IVA retenido	US\$ 940	US\$ 203
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	1,984	129
	<u>US\$ 13,034</u>	<u>US\$ 332</u>

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta por el año 2017 y 2016, se calcula a la tasa del 22%. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de impuesto	73,732	35,941
Más gastos no deducibles	256	1,381
Amortización de perdidas años anteriores	(9,803)	(8,985)
	<u>64,185</u>	<u>28,337</u>
Utilidad gravable	64,185	28,337
Tasa de impuesto	22%	22%
	<u>14,121</u>	<u>6,234</u>
Impuesto a la renta causado	14,121	6,234
Retenciones en la fuente	(2,667)	(4,015)
Redito tributario de años anteriores	(1,344)	(3,563)
	<u>10,110</u>	<u>(1,344)</u>
Impuesto a la renta a pagar (a favor)	<u>10,110</u>	<u>(1,344)</u>

Asuntos Tributarios de Resumen de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera. Los aspectos más importantes se presentan a continuación:

Tarifa de Impuesto a la Renta a nivel general: Se incrementa la tarifa del 22% por la del 25%; así mismo se gravará la tarifa del 28% cuando 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.

Se aplicará la tarifa del 28% a toda la base imponible para las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares APS (declarado en febrero de cada ejercicio económico).

Tarifa de Impuesto a la Renta en la Reinversión de Utilidades: Únicamente podrán acceder a la tarifa reducida de impuesto a la renta del 15% por reinversión las siguientes sociedades:

Exportadoras habituales, así como 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, que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido en activos productivos, así como la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas y exportadores habituales: Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan la condición de exportadores habituales, mantendrán la tarifa del 22%. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se refleje un mantenimiento del empleo o incremento del mismo. Las condiciones y límites para la aplicación de este beneficio se establecerán por el Comité de Política Tributaria.

Exoneración del impuesto a la renta para nuevas microempresas: Las nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de esta Ley, gozarán de la exoneración del Impuesto a la Renta durante 3 años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus productos productivos.

En aquellos casos en los que un mismo sujeto pasivo pueda acceder a más de una exención, por su condición de microempresa y de organización de la economía popular y solidaria, se acogerá a aquella que le resulte más favorable.

Base imponible para Microempresas: Para establecer la base imponible se deberá deducir adicionalmente 1 fracción básica desgravada con tarifa 0 del impuesto a la renta para personas naturales (US\$ 11,270)

Deducciones por desahucio y jubilación: Solo serán deducibles los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales, conforme lo dispuesto en el Código del Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, como deducibles o no, para efectos de Impuesto a la Renta, 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.

Sanción por ocultamiento patrimonial: Los sujetos pasivos que no declaren al Servicio de Rentas Internas, conforme a las condiciones señaladas en la normativa vigente, la información de su patrimonio en el exterior y/o su valor, ocultándola de manera directa o indirecta, en todo o en parte, serán sancionados con una multa del 1% del valor total de sus activos o el 1% de sus ingresos correspondientes al ejercicio fiscal anterior (2017), el mayor de los dos, calculados por cada mes o fracción de mes de retraso, sin que esta pueda superar el 5% del valor de los activos o del monto de sus ingresos, según corresponda.

Sujetos Pasivos obligados de llevar contabilidad: Todas las sociedades están obligadas a llevar contabilidad y declarar los impuestos en base a los resultados que arroje la misma. También lo estarán las personas naturales y sucesiones indivisas cuyos ingresos brutos del ejercicio fiscal

anterior (2017), sean mayores a \$ 300,000.00 dólares, incluyendo las personas naturales que desarrollen actividades agrícolas, pecuarias, forestales o similares, así como los profesionales, comisionistas, artesanos, agentes, representantes y demás trabajadores autónomos. Este monto podrá ser ampliado en el Reglamento a esta ley.

Deducciones en el cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta: Las sociedades, las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad no considerarán en el cálculo del anticipo, exclusivamente en el rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.

Así mismo, para efecto del cálculo del anticipo del impuesto a la renta, se excluirán de los rubros correspondientes a activos, costos y gastos deducibles de dicho impuesto y patrimonio, cuando corresponda, 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.

Devolución del Anticipo de Impuesto a la Renta:

El Servicio de Rentas Internas, de oficio o previa solicitud del contribuyente, podrá conceder la reducción o exoneración del pago del anticipo impuesto a la renta de conformidad con los casos, términos y condiciones que se establezcan en el Reglamento.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo establecido, cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo y siempre que este supere el impuesto causado, en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio de los contribuyentes en general, definido por la Administración Tributaria mediante resolución de carácter general, en la que se podrán también fijar un TIE promedio por segmentos. Sin embargo, el exceso sujeto a devolución no podrá ser mayor que la diferencia resultante entre el anticipo y el impuesto causado. Para el efecto, el contribuyente presentará su petición debidamente justificada sobre la que el Servicio de Rentas Internas realizará las verificaciones y controles que correspondan.

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.

El Servicio de Rentas Internas de encontrar indicios de fraude con y sin perjuicio de las acciones legales, aplicará un recargo del 200% del valor declarado indebidamente.

Devolución de Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) en la actividad de exportación: 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 ISD 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 90 días, sin intereses, en la forma, requisitos y procedimientos que el Servicio de Rentas internas establezca para el efecto, mediante resolución de carácter general. Las materias primas, insumos y bienes de capital serán los que consten en el listado que para el efecto establezca el Comité de Política Tributaria.

gjh

Lo señalado precedentemente aplicará también del Impuesto a la Salida de Divisas pagado por concepto de comisiones en servicios de turismo receptivo, conforme las condiciones y límites que establezca el Comité de Política Tributaria.

Base Imponible de los productos sujetos al Impuesto a los Consumos Especiales (ICE): La base imponible de los productos sujetos al ICE, de producción nacional o bienes importados, se determinará con base en el precio de venta al público sugerido por el fabricante o importador, menos el IVA y el ICE o con base en los precios referenciales que mediante Resolución establezca anualmente el Director General del SRI. A esta base imponible se aplicarán las tarifas ad-valorem que se establecen en esta ley.

Los sujetos pasivos del ICE declararán el impuesto de las operaciones que realicen mensualmente dentro del mes siguiente de realizadas. En el caso de ventas a crédito con plazo mayor a 1 mes, se establece un mes adicional para la presentación de la respectiva declaración, conforme lo dispuesto en el Reglamento a esta Ley.

10. Transacciones y Saldos por Pagar a Corto y Largo Plazo con Relacionadas

Salos de cuentas por pagar a corto y largo plazo:

Cuentas por pagar a corto plazo – relacionadas están constituidas como sigue:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
Elbeth S. A.	249,604	212,000
Elot Construcciones S. A.	200,000	208,000
	<u>449,604</u>	<u>420,000</u>

Cuentas por pagar a largo plazo – relacionadas están constituidas como sigue:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
Elbeth S. A.	100,041	100,041
Elot Construcciones S. A.	22,957	237,357
	<u>122,998</u>	<u>337,398</u>

Al 31 de diciembre del 2017, cuentas por pagar relacionadas a corto y largo plazo corresponden a deuda adquirida por la construcción del edificio de la Compañía por parte de Elbeth S. A. y Elot Construcciones S. A. y serán canceladas en la medida que se vendan o se alquilen las oficinas y locales comerciales propiedad de la compañía.

Estas cuentas por pagar de corto y largo plazo, no tienen fecha de vencimiento establecida y no generan intereses.

Principales transacciones con partes relacionadas en el año 2017 – Gastos:

	Año 2017	Año 2016
Buffex S. A.: Seguridad y vigilancia	US\$ 29,026	US\$ 30,839
Servicios varios y administrativos	US\$ 13,207	US\$ 9,252
Elibeth S. A.: Asesoría y capacitación	US\$ 33,600	
Elot S. A.: Mantenimiento de inmueble	US\$ 29,120	
Otros: Servicios administrativos	US\$ 10,000	US\$ 6,210

11. Patrimonio

Capital Pagado. Al 31 de diciembre del 2017 el capital pagado está conformado por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00 de valor nominal unitario.

Reserva legal. Según la ley de compañías, representa que la apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital pagado. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad. Al 31 de diciembre del 2017 la compañía no ha constituido esta reserva.

Utilidades retenidas. Representa las utilidades acumuladas. Estas utilidades están disponibles para el pago de dividendos, apropiaciones a reservas o nuevos aumentos de capital.

12. Gastos de Administración

Los gastos de administración fueron de la siguiente manera:

		2017	2016
Seguridad y vigilancia	US\$	30,686	30,839
Servicios básicos		1,192	1,869
Honorarios profesionales		42,572	6,070
Mantenimiento y reparaciones		35,049	7,022
Impuestos y contribuciones		8,087	5,876
Pólizas de seguros		3,323	4,202
Servicios administrativos		17,180	9,930
Servicios varios		7,086	5,633
Otros gastos		1,483	753
	US\$	<u>146,658</u>	US\$ <u>72,194</u>

af

12. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, fueron aprobados por la Administración y Junta General de Accionistas el 20 de marzo del 2018.

13. Evento Subsecuente

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha del informe de los auditores independientes (marzo 31, 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

af: