

**Paúl Rodríguez
García, CPA.**

Auditor Independiente

RUC 0917776312001

RNAE 1052

Samanes 2 Mz 212 V 14, planta baja oficina 1
042211897 - 0989047743

INMOBILIARIA MACARMÍ S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

En conjunto con el informe de Auditoría emitido por un auditor independiente

Contenido

Página

Informe del Auditor Independiente	1 - 4
Estados de situación financiera	5
Estado de resultados integral	6
Estado de cambio en el patrimonio	7
Estado de flujo de efectivo	8
Notas explicativas a los estados financieros	9 - 16

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
INMOBILIARIA MACARMI S.A.

Opinión con salvedades

1. He auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA MACARMI S.A. que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultados integral, cambio en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2015 fueron auditados por otro auditor cuyo informe tiene una opinión con salvedades.
2. En mi opinión, excepto por lo mencionado en el párrafo 3, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de INMOBILIARIA MACARMI S.A. al 31 de diciembre del 2016, así como su resultado y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeña y Mediana Entidad.

Fundamentos de la de opinión con salvedades

3. No hemos recibido: i) Detalle de inventarios de obras en ejecución y construcciones terminadas por US\$818.094; y ii) Soportes de liquidación de los valores que se contabilizan como anticipo de clientes por US\$309.692; situación que no nos permite concluir sobre la razonabilidad de la cuenta inventarios, costo de venta, anticipo de clientes y ventas.
4. La compañía no ha contabilizado a valor razonable los terrenos correspondientes a 527.67 hectáreas de acuerdo al avalúo municipal situación que ocasiona que los activos estén subvaluados en US\$445.138.
5. Excepto por lo mencionado en el párrafo 3; mi auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de mi informe.

Independencia

6. Mantengo independencia con la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética

para Contadores (IESBA), y he cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a mi auditoría de los estados financieros en Ecuador.

Asuntos claves de auditoría

7. En el año 2013 la Junta General de Accionistas aprobó que se realice el proyecto urbanístico denominado AGROVIVIENDA el cual sería desarrollado en el lote número 2 de 96.01 hectáreas; el cual consiste en la construcción y venta de aproximadamente 776 viviendas con terrenos de 1.000 metros cuadrados; por lo que con fecha 24 de septiembre del 2013 se inscribió el fraccionamiento de las 624.01 hectáreas en: i) macrolote 1 de 487.67 hectáreas; ii) macrolote 2 de 96.3 hectáreas; y, iii) macrolote 3 de 40 hectáreas.
8. Con fecha febrero del 2016 se produjo una demanda en contra de la Compañía por parte de personas de la Comuna Entre Ríos quienes solicitaban que se reverse la adjudicación de la propiedad del terreno de 624.01 hectáreas otorgada por el INDA a favor de la Compañía; esta situación no permitió comercializar en los años 2017 y parte del 2018 los inmuebles materia del Proyecto provocando que la Compañía tenga dificultades y deudas por la no generación de recursos suficientes.
9. A la fecha de emisión del informe de auditoría la Administración nos ha manifestado que se ha logrado resolver los inconvenientes legales y que están buscando nuevas fuentes para financiar el proyecto AGROVIVIENDA y poder resolver los asuntos que en la auditoría externa son motivos de salvedades en este informe.
10. A la fecha de emisión de los estados financieros la compañía tiene deudas impagas con el IESS, SRI y el Municipio de Santa Elena.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

11. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeña y Mediana Entidad, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.
12. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones.
13. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

14. Mis objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

Como parte de la auditoría a los estados financieros de INMOBILIARIA MACARMI S.A. de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplico el juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifico y evalúo los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseño y, realizo procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión.
- Obtengo un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evalúo lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluyo sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no pueda continuar como una empresa en marcha.
- Evalúo la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.

**Paúl Rodríguez
García, CPA.**

Auditor Independiente

RUC 0917776312001

RNAE 1052

Samanes 2 Mz 212 V 14, planta baja oficina 1
042211897 - 0989047743

- Soy responsable de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Soy el único responsable de mi opinión de auditoría.
- Me comuniqué con la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante mi auditoría.
- Proporcioné a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que he cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

15. El Informe de Cumplimiento Tributario de INMOBILIARIA MACARMI S.A. al 31 de diciembre del 2016, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, y el Informe de auditoría sobre Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, por requerimiento de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, se emiten por separado.

Guayaquil, Ecuador
Octubre 20, 2018



Paúl Rodríguez García, CPA.
SCVS-RNAE-1052

INMOBILIARIA MACARMI S.A.
Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre del 2016 y 2015
(En dólares estadounidenses)

<u>ACTIVO</u>	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo en caja y bancos		158	14.022	Cuentas por pagar		79.418	99.820
Cuentas por cobrar		22.057	56.306	Anticipo de clientes	4	309.692	275.945
Partes relacionadas	1	411.538	0	Impuestos por pagar		52.119	11.360
Inventarios	2	833.718	1.256.191	Gastos acumulados		70.967	25.918
Total activo corriente		<u>1.267.471</u>	<u>1.326.519</u>	Total pasivo corriente		<u>512.196</u>	<u>413.043</u>
ACTIVO NO CORRIENTE				PASIVO LARGO PLAZO			
Propiedad, equipos y muebles, netos	3	<u>130.308</u>	<u>189.097</u>	Partes relacionadas	2	<u>759.478</u>	<u>915.486</u>
Total activo no corriente		<u>130.308</u>	<u>189.097</u>	Total pasivo largo plazo		<u>759.478</u>	<u>915.486</u>
				PATRIMONIO			
				Capital social	5	800	800
				Reservas		67	67
				Resultados acumulados		125.238	186.220
				Total patrimonio		<u>126.105</u>	<u>187.087</u>
Total Activo		<u><u>1.397.779</u></u>	<u><u>1.515.616</u></u>	Total Pasivo y Patrimonio		<u><u>1.397.779</u></u>	<u><u>1.515.616</u></u>

Pablo Rivas V.
Presidente

Jorge Soledispa L.
Contador General

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MACARMI S.A.
Estados de Resultados Integral
Al 31 de diciembre del 2016 y 2015
(En dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos por venta		1.236.626	1.520.131
Costo de ventas		<u>(764.121)</u>	<u>(748.048)</u>
Utilidad en Operación		472.505	772.083
Gastos operativos		(182.642)	(327.173)
Gastos administrativos		(216.691)	(377.192)
Gasto depreciación		<u>(12.038)</u>	<u>(10.143)</u>
Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta		61.134	57.575
Participación Trabajadores	6	(9.170)	(8.636)
Impuesto a la Renta	6	<u>(12.215)</u>	<u>(8.507)</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>39.749</u>	<u>40.432</u>

Pablo Rivas V.
Presidente

Jorge Soledispa L.
Contador General

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MACARMI S.A.
Estados de Cambio en el Patrimonio
Al 31 de diciembre del 2016 y 2015
(En dólares estadounidenses)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva de Capital	Resultados Acumulados	Resultados del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2014	800	-	156.493	(150.880)	39.578	45.991
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	39.578	-	-
Ajustes y/o Reclasificaciones (Ver Nota 3. Propiedades y equipos, neto)	-	67	-	100.731	(134)	100.662
ad neta del ejercicio	-	-	-	-	40.434	40.434
Apropiación reserva legal	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2015	800	67	156.493	(10.571)	40.298	187.087
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	40.299	(40.299)	-
Reversión ajuste 2015	-	-	-	(100.731)	-	(100.731)
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	39.749	39.749
Saldo al 31 de diciembre del 2016	800	67	156.493	(71.003)	39.748	126.105

Pablo Rivas V.
Presidente

Jorge Soledispa L.
Contador General

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MACARMI S.A.
Estados de Flujos de Efectivo
Al 31 de diciembre del 2016 y 2015
(En dólares estadounidenses)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Flujos de Efectivo por Actividades de Operación</u>		
Utilidad neta del ejercicio	39.748	40.434
<i>Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación</i>		
Depreciación	12.038	10.143
Otros ajustes	-	-
Participación trabajadores e impuesto a la renta	21.385	17.143
<i>Cambios netos en activos y pasivos</i>		
Cuentas por cobrar y anticipos	67.996	221.695
Inventarios	(411.538)	(427.730)
Pagos anticipados y otros	422.473	-
Cuentas por pagar y otros	(111.987)	23.806
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	<u>40.115</u>	<u>(114.509)</u>
<u>Flujos de Efectivo por las Actividades de Inversión</u>		
Propiedades, plantas y equipos, neto	(53.979)	48.908
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de inversión	<u>(53.979)</u>	<u>48.908</u>
<u>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento</u>		
Obligaciones	-	44.881
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>44.881</u>
Disminución neta del efectivo	(13.864)	(20.720)
Efectivo al inicio del período	14.022	34.742
Efectivo al final del período	<u>158</u>	<u>14.022</u>

Pablo Rivas V.
Presidente

Jorge Soledispa L.
Contador General

-Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MACARMI S.A.

Políticas de Contabilidad

Descripción del negocio y objeto social

La compañía fue constituida el 22 de Julio del 1982, mediante escritura pública, de fojas: 31.005 a 31057 número 6.836 del Registro Mercantil.

La actividad principal de la compañía es de compra venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La Administración certifica que se ha registrado los ingresos y gastos bajo el principio de devengado.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados y puestos en consideración de la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva.

Resumen de las principales políticas de contabilidad

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

A continuación, se describen las políticas y prácticas contables más importantes seguidas por la compañía:

Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primarios donde opera la entidad (moneda funcional).

Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la compañía.

INMOBILIARIA MACARMI S.A.

Políticas de Contabilidad

Cuentas y documentos por cobrar clientes

Las cuentas por cobrar comerciales son los montos adeudados por los clientes por las mercaderías vendidas en el curso de los negocios, se presentan a su valor nominal menos los cobros realizados. Se registra una provisión para cubrir el deterioro de las mismas el cual se carga a los resultados del año.

Deterioro de activos

a) Deterioro de activos no corrientes

La compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre activos no corrientes. Si existen indicadores, la compañía estima el monto recuperable del activo deteriorado. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no corrientes significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

b) Activos valuados a costos amortizado

La compañía evalúa al final de cada período si hay evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. Si existe deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros la pérdida por deterioro se reconoce solo si hay evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (un evento de pérdida) y estimados del activo financieros o grupo de activos financieros que puede ser estimados contablemente.

El monto de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los futuros flujos de efectivos estimados descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en los estados de resultados integrales la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida.

La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos financieros significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

INMOBILIARIA MACARMI S.A.

Políticas de Contabilidad

Propiedades, muebles y equipo

Las partidas de propiedad, planta y equipo son valorizadas inicialmente al costo, que comprende su precio de compra y cualquier costo atribuible para poner el activo en condiciones de operación y uso.

Posteriormente al registro inicial, las partidas de propiedad, planta y equipo son rebajadas por la depreciación acumulada y cualquier deterioro del valor acumulado. Los costos de ampliación, remodelación o mejoras que representen un aumento en la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, con capitalizados aumentando el valor de los activos.

Los gastos de reparación y mejoras que no se refiere el párrafo anterior son registrados con cargo a los resultados del ejercicio en que se lo incurren.

La utilidad o pérdida que resulte de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor de registrado en libros, reconociendo el cargo o el abono a resultados del ejercicio en que se incurre la operación.

Las depreciaciones son calculadas en base al método de línea recta, mediante la distribución del costo de adquisición corregido a su valor razonable y deduciendo el valor residual, entre los años de vida útil estimada de la siguiente manera:

Descripción	Vida Útil	% de Depreciación	Valor Residual
Edificios	50	2,00%	10%
Maquinarias	10	10.00%	10%
Muebles y Enseres	10	10,00%	10%
Equipos de cómputo	3	33.33%	10%

Impuesto a la renta

El impuesto a la renta está conformado por las obligaciones legales por impuesto a la renta (impuesto a la renta corriente) y los impuestos diferidos. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados integrales, excepto cuando éste se relaciona con partidas registradas directamente en el patrimonio, en cuyo caso el efecto de impuesto se reconoce también en patrimonio.

INMOBILIARIA MACARMI S.A.

Políticas de Contabilidad

a) Impuesto a la renta corriente

El impuesto a la renta corriente se calcula sobre la renta gravable del año utilizado tasas impositivas promulgadas a la fecha del estado de situación financiera.

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del periodo en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables. Desde el año 2001 dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. De acuerdo con las referidas normas, si la reinversión de utilidades no se materializa hasta el 31 de diciembre del año siguiente, la compañía deberá cancelar la diferencia del impuesto con los recargos correspondientes.

b) Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido es aquel que la compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos y sus correspondientes bases tributarias. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias y son calculados a las tasas que estarán vigentes a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos y los pasivos sean realizados.

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Beneficios a empleados

a) Participación de los trabajadores en las utilidades

El 15% de la utilidad anual que se debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

Reconocimiento de los ingresos

Los ingresos son reconocidos una vez se ha realizado la escritura de traspaso de dominio del inmueble, momento en el cual la Compañía considera ha transferido los riesgos y ventajas del bien.

INMOBILIARIA MACARMI S.A.

Políticas de Contabilidad

Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, este se reconoce a medida en que se incurren, independientes de la fecha en que se realiza el pago.

Administración de riesgos financieros

Riesgo de liquidez: La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalente de efectivo, disponible de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. La Compañía no está expuesta a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

Estimados y criterios contables críticos

Los estimados y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideren razonables de acuerdo a las circunstancias.

INMOBILIARIA MACARMI S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2016 y 2015
En dólares estadounidenses

1. Partes relacionadas

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, partes relacionadas corresponden a valores por cobrar y pagar al señor Zuber Palau, valores que no se han compensado ni tienen fecha específica de vencimiento ni generan intereses.

2. Inventarios

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los inventarios se constituían con los siguientes saldos:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Inventario de Materias Primas y Materiales	15.624	59.142
Inventario de Obras en Ejecución (a)	74.663	369.075
Inventario de Construcciones Terminadas (b)	743.431	827.974
Saldo final	833.718	1.256.191

(a) Corresponde a los gastos incurridos en la construcción de casas solicitada por clientes los cuales han entregado anticipos.

(b) Corresponde al inventario de casas y terrenos disponibles para la venta, de las cuales una parte corresponde a casas terminadas y pendientes de entrega a clientes que se financiaron a través del BIESS y de casas entregada a clientes bajo la modalidad de crédito directo

3. Propiedad, muebles y equipos, neto

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los equipos y muebles, neto se constituían con los siguientes saldos:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Terrenos (a)	42.945	143.672
Maquinarias y equipos	24.573	24.573
Vehículos	86.677	33.359
Muebles y enseres	4.634	4.634
Otros	3.672	3.014
Total	162.501	209.252
Menos depreciación acumulada	(32.193)	(20.155)
Saldo final	130.308	189.097

INMOBILIARIA MACARMI S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2016 y 2015
En dólares estadounidenses

El movimiento del año es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial	189.097	147.486
Adiciones	53.979	0
Ventas o bajas	0	(48.908)
Ajustes (b)	(100.730)	100.662
(-) Depreciación del año	(12.038)	(10.143)
Saldo final	130.308	189.097

- (a) Corresponde a un terreno de 527.67 hectáreas ubicadas en el Km 23.5 vía Guayaquil – Santa Elena; adquiridos bajo adjudicación del INDA (Instituto Nacional de Desarrollo Agrario) con fecha 27 de junio del 2000 a favor de Inmobiliaria Macarmi S.A. originalmente con que originalmente fue de 624.01 hectáreas.

En el año 2013 se realizó el fraccionamiento de la siguiente manera: i) macrolote 1 de 487.67 hectáreas; ii) macrolote 2 de 96.3 hectáreas; y, iii) macrolote 3 de 40 hectáreas; de esta división el macrolote ii se lo destinó para el proyecto urbanístico AGROVIVIENDA.

4. Anticipo de clientes

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las cuentas anticipo de clientes corresponden a valores entregados por los clientes pendiente aún de entregar sus casas mediante ventas financiadas a través del BIESS y ventas financiadas con crédito directo.

5. Patrimonio

Capital Social

El Capital suscrito y pagado de la Compañía es de 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00 cada una.

<u>Accionistas</u>	<u>Acciones</u>	<u>US\$</u>
Christopher Gloc Mielewczyk	2	2
Alexandra Gloc Mielewczyk	798	798
Saldo final	800	800

INMOBILIARIA MACARMI S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2016 y 2015
En dólares estadounidenses

6. Situación Fiscal

Impuesto a Renta

La provisión para el impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 22% aplicable a las utilidades distribuida; dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en activos productivos.

Base para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigencia la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 02% de los costos y gastos deducible 0.4% de los activos y 0,4% de los ingresos gravables.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto de anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

Conciliación del resultado contable tributario

El impuesto a la renta del 2016 y 2015 se determinó como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	61.133	57.577
Participación Trabajadores	(9.170)	(8.636)
(+) Gastos no deducibles	18.844	4.126
(-) Amortización de perdidas	(15.284)	(14.397)
Base imponible	55.523	38.670
Impuesto a la renta causado	12.215	8.507

7. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros (Octubre 20, 2018) se ha resuelto los litigios legales relacionados a la propiedad del terreno de 624.01 hectáreas ubicadas en el Km 23.5 vía Guayaquil – Santa Elena, situación que provocó que no se operará en condiciones normales en parte del 2016 y los años 2017 y 2018; actualmente los accionistas están buscando nuevas fuentes para financiar el proyecto AGROVIVIENDA y resolver las deudas que se mantienen con las entidades reguladoras.