



EGAS DAZA Y ASOCIADOS CIA. LTDA.

ASESORES EMPRESARIALES

REG. FIRMA AUDITORA N° 053
REG. FIRMA CONTADORES N° 042

“MACROINMO S. A.”

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2.015
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Isla Isabela N44 - 108 y Río Coca



• 2456-825 FAX: 2272-294

Email: egasdazayasociados@andinanet.net

Quito - Ecuador

“MACROINMO S.A.”

Al 31 de diciembre de 2.015

I N D I C E

Contenido	Páginas N°
<i>i</i>	
➤ Informe de los Auditores Independientes	1-2
➤ Estado de Situación Financiera	3
➤ Estado de Resultados Integral	4
➤ Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	5
➤ Estado de Flujo de Efectivo	6-7
➤ Notas a los Estados Financieros	8-14



**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

**A LOS SEÑORES ACCIONISTAS Y DIRECTORES DE
"MACROINMO S.A."**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de "MACROINMO S. A.", los cuales comprenden el balance general, al 31 de diciembre de 2015 y el correspondiente Estado de Resultados, Estado de Evolución del Patrimonio, y Flujo del Efectivo, por el año terminado a esa fecha, el resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.
- 2.^f La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las normas ecuatorianas de contabilidad y normas internacionales de contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y realizando estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.
3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros para lo cual, efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría respecto al año 2015. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría incluye aplicar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al efectuar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas

contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

4. En nuestra opinión, los referidos Estados Financieros antes mencionados presentan **RAZONABLEMENTE**, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de "MACROINMO S. A." al 31 de Diciembre de 2015, el resultado de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas y principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales autorizadas o establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
5. Mediante resolución de la Superintendencia de Compañías N° 06.Q.ICL. - 003 del 21 de agosto del 2006, publicada en el registro oficial N° 348 del 4 de septiembre del mismo año, se decide adoptar las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento "NIAA" para ser aplicadas obligatoriamente en las auditorías realizadas a empresas ecuatorianas a partir del 1 de enero del 2009.
6. La empresa "MACROINMO S.A.", para dar cumplimiento al requerimiento de la Superintendencia de Compañías los Estados Financieros del Ejercicio 2015, se hallan expresados en NIIF'S.
7. De acuerdo con la Resolución SRI No. NAC - D GERCCG 10 - 00139 de abril 26 de 2010, el informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias será presentado hasta el 31 de julio del 2016, previa la elaboración por "MACROINMO S. A." de los 12 anexos y plantilla requeridos, mismos que serán objeto de revisión por Auditoría Externa.

SC - RNAE N° 053
Marzo, 11 de 2016
Quito - Ecuador


C.P.A. Jaime E. Egas Daza
Gerente Auditoría (Socio)
Registro N° 3511

"MACROINMO S.A."
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE 2015 - 2014

CUENTAS		<u>2015</u>	<u>2014</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
BANCOS	(NOTA 3)	46.307,64 /	38.697,99
CLIENTES	(NOTA 4)	137.347,39 /	156.272,03
CUENTAS POR COBRAR	(NOTA 5)	174.415,63 /	169.838,86
IMPUESTOS ANTICIPADOS	(NOTA 6)	25.448,81 /	16.465,68
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>383.519,47 /</u>	<u>381.274,56</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
ACTIVOS FIJOS	(NOTA 7)	2.268.894,69 /	2.131.368,67
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>2.268.894,69</u>	<u>2.131.368,67</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>2.652.414,16 /</u>	<u>2.512.643,23</u>
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
PRÉSTAMOS POR PAGAR	(NOTA 8)	553.511,44 /	377.871,97
DEPOSITOS EN GARANTIA	(NOTA 9)	1.745,30 /	1.540,00
CUENTAS POR PAGAR	(NOTA 10)	19.869,51 /	11.523,76
IMPUESTOS POR PAGAR	(NOTA 11)	1.416,93 /	1.016,59
IESS POR PAGAR	(NOTA 12)	432,00 /	-
BENEFICIOS SOCIALES		-	304,15
TOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>576.975,18 /</u>	<u>392.256,47</u>
TOTAL PASIVOS		<u>576.975,18</u>	<u>392.256,47</u>
PATRIMONIO			
CAPITAL SOCIAL	(NOTA 13)	2.030.845,00 /	2.030.845,00
RESERVAS	(NOTA 14)	12.662,41 /	6.939,03
RESULTADO EJERCICIOS ANTERI	(NOTA 15)	76.879,35 /	25.368,89
RESULTADO DEL EJERCICIO	(NOTA 16)	-44.947,78 /	57.233,84
TOTAL PATRIMONIO		<u>2.075.438,98</u>	<u>2.120.386,76</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>2.652.414,16</u>	<u>2.512.643,23</u>

"MACROINMO S.A."
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2015 - 2014

INGRESOS	<u>2015</u>	<u>2014</u>
INGRESOS OPERACIONALES		
Arrendamiento de Bienes Inmuebles	<u>128.562,60</u>	<u>189.028,30</u>
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	128.562,50	189.028,30
(-) GASTOS OPERACIONALES		
Gastos del Personal	-33.658,16	-30.492,24
Honorarios Profesionales	-8.302,51	-25.523,44
Mantenimiento y Reparaciones	-13.879,75	-7.440,00
Suministros y Materiales	-137,28	-59,53
Impuestos, Contribuciones y Otros	-84.709,81	-41.804,41
Otros Gastos	-17.573,53	-0,01
Servicios Básicos	-3.109,30	-2.290,46
Gastos de Viaje	-499,19	-1.577,27
Gastos Depreciacion	<u>-11.714,20</u>	<u>-8.728,56</u>
UTILIDAD OPERACIONAL	-45.021,23	71.112,38
(-) GASTOS NO OPERACIONALES		
Gastos Bancarios	<u>-120,80</u>	<u>-126,93</u>
(-) OTROS INGRESOS		
Otros Ingresos	<u>194,25</u>	<u>2.770,07</u>
Resultado del Ejercicio 2015 antes del 15% Particip. Trabajadores e Impto a la Renta	<u><u>-44.947,78</u></u>	<u><u>73.755,52</u></u>
(-) Impuesto a la Renta	<u>-</u>	<u>-16.521,68</u>
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	<u><u>-44.947,78</u></u>	<u><u>57.233,84</u></u>

"MACROINMO S.A."
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 2.015 - 2.014

FECHA	DETALLE	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.014	2.030.845,00	6.939,03	25.368,89	57.233,84	2.120.386,76
	Transf. Utilidad 2014 a Resultado Ejercicios Anteriores			57.233,84	-57.233,84	-
31-may-15	Transf. Reserva Legal 2014		5.723,38	-5.723,38		-
31-dic-15	Pérdida del Ejercicio 2015				-44.947,78	-44.947,78
	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.015	2.030.845,00	12.662,41	76.879,35	-44.947,78	2.075.438,98

"MACROINMO S.A."
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 2.015

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Efectivo Recibido por Recaudo Clientes	128.562,50	
Efectivo Pagado por Gastos Operacionales	-128.211,37	
Efectivo Generado por Operación		351,13
Efectivo Pagado por Impuestos	-8.582,79	
Efectivo Pagado por Gastos No Operacionales	-120,80	
Efectivo Recibido Ingresos no Operacionales	194,25	
Efectivo Pagado por Cuentas por Cobrar	18.924,64	
Depósito en Garantía	205,30	
Efectivo Cuentas por Cobrar	-4.576,77	
Efectivo Pagado a Empleados	-33.530,31	
Efectivo Otras Cuentas por Pagar	8.345,75	-19.140,73
Flujo de Efectivo Generado en actividades de Operación		-18.789,60

ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Recibido por Préstamos por Pagar C/P	175.639,47	
Flujo de Efectivo Generado en actividades de Financiamiento		175.639,47

AUMENTO EN EFECTIVO **7.609,65**

EFFECTIVO AL 31 DICIEMBRE DEL 2.014 **38.697,99**

EFFECTIVO AL 31 DICIEMBRE DEL 2.015 **46.307,64**

"MACROINMO S.A."
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 2.015

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Pérdida del Ejercicio	-44.947,78	-44.947,78
-----------------------	------------	------------

PARTIDAS QUE NO AFECTAN EL EFECTIVO

Gasto Depreciación	11.714,20	11.714,20
--------------------	-----------	-----------

Efectivo Generado por Operación		-33.233,58
--	--	-------------------

CAMBIOS EN PARTIDAS OPERACIONALES

(+)	Disminución Clientes	18.924,64	
(-)	Aumento Impuestos Anticipados	-8.983,13	
(-)	Aumento Cuentas por Cobrar	-4.576,77	
(+)	Aumento Cuentas por Pagar	8.345,75	
(+)	Aumento IESS por Pagar	432,00	
(-)	Disminución Beneficios Sociales	-304,15	
(+)	Disminución Impuestos por Pagar	400,34	
(+)	Aumento Depósito en Garantía	205,30	14.443,98

Flujo de Efectivo Generado en las Actividades de Operación		-18.789,60
---	--	-------------------

“MACROINMO S.A.”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.015

1. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

La compañía **“MACROINMO S. A.”**, nace como un acto societario resultante de la Escisión de la empresa Textiles Mar y Sol S.A. en cumplimiento a la resolución de la Junta Extraordinaria y Universal de la compañía celebrada el 25 de febrero de 2010. Es inscrita en el Registro Mercantil el 16 de mayo de 2010 bajo el número 1493 tomo 141.

La compañía se dedicará al negocio inmobiliario en general incluyendo el desarrollo y administración de proyectos inmobiliarios e inmuebles. Con estos propósitos la Compañía podrá actuar por sí misma o por cuenta de terceros como agente, comisionista, representante y corredor, podrá asociarse con personas naturales y jurídicas. Aceptar representaciones del país y del exterior, vender los indicados bienes inmuebles y servicios inmobiliarios; podrá aceptar representaciones relacionadas con el objeto social, asociarse con personas naturales y/o jurídicas, instalar agencias, sucursales y representaciones en cualquier lugar del país y/o del exterior y, ejercer todos los actos y celebrar todos los contratos permitidos por la ley para cumplir con su objeto social.

Tributariamente se identifica con el RUC #1792282365001

2. PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES

A continuación se resumen Los principales principios y/o prácticas contables seguidas por la compañía en la preparación de sus estados financieros en base a la acumulación de acuerdo a principios contables de aceptación general y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.

a) ADOPCIÓN DE LAS NIIF'S

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador (NEC) que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2015:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo formato de presentación del estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

b) ACTIVOS FIJOS

- Las ganancias o pérdidas por ventas y retiros de los mismos y las reparaciones y/o mantenimiento se incluyen en los resultados del ejercicio en que ocurren.

Las mejoras y renovaciones importantes son capitalizadas y los activos reemplazados, si los hay, son retirados (dados de baja en libros).

c) DEPRECIACIÓN DE ACTIVOS FIJOS

La Depreciación de Activos Fijos es calculada sobre valores originales en base al método de línea recta, en función de la vida útil estimada de los respectivos activos, según el Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Art.20 numeral 6.

Inmuebles (excepto terrenos)	5%	anual
Instalaciones, maquinaria, equipos y muebles	10%	anual
Vehículos	20%	anual
Equipo de cómputo y software	33%	anual

d) RECONOCIMIENTO DEL INGRESO

El ingreso es reconocido, cuando los activos son vendidos, siendo esta la base del reconocimiento del principio de realización.

NOTA 3.- BANCOS**Incluye:**

Bancos Locales	a)	<u>46.307,64</u>	46.307,64
----------------	----	------------------	-----------

a) Bancos Locales**Incluye:**

<u>Banco</u>	<u>Cta. Cte.</u>	<u>Valor</u>	
Pielincha	35107438-04	45.494,17	
Bolivariano	502-501973-6	813,47	
		<u>46.307,64</u>	

NOTA 4.- CLIENTES**Incluye:**

Conelsa	129.744,00	
Tejada Anibal	603,39	
Compañía Civil Gasolinera Carretas	<u>7.000,00</u>	137.347,39

NOTA 5.- CUENTAS POR COBRAR**Incluye:**

Construccion Galpones Lotes 26	<u>174.415,63</u>	174.415,63
--------------------------------	-------------------	------------

NOTA 6.- IMPUESTOS ANTICIPADOS**Incluye:**

Credito Tributario I.R. año 2014	8.798,02	
Credito Tributario I.R. año 2015	9.174,60	
Retención IVA	<u>7.476,19</u>	25.448,81

NOTA 7.- ACTIVOS FIJOS

CUENTAS	SALDO AL 31/12/2014	AUMENTOS	DISMINUCIONES	AJUSTES	DEPRECIACIÓN 2015	SALDO AL 31/12/2015
INVERSIONES INMOBILIARIAS	1.984.453,00					1.984.453,00
DEPARTAMENTO - SALINAS	165.000,00	110.467,17				275.467,17
MUEBLES Y ENSERES	1.512,16	38.773,05				40.285,21
EQUIPOS DE COMPUTACION	982,15					982,15
(-) DEP. ACUMULATIVO FIJO	-20.578,64				-11.714,20	-32.292,84
TOTAL	2.131.368,67	149.240,22	-	-	-11.714,20	2.268.894,69

NOTA 8 .- PRÉSTAMOS POR PAGAR**Incluye:**

Francisco Dalmau Rocca		314.411,44	
Botoperla S.A.	*	50.000,00	
Polimerización	*	9.100,00	
Urbanplus		<u>180.000,00</u>	553.511,44

* Saldo sin movimiento año anterior.

NOTA 9 .- DEPOSITOS EN GARANTIA**Incluye:**

Domos y Policarbonatos		577,50	
Guillermo Alba		<u>1.167,80</u>	1.745,30

NOTA 10.- CUENTAS POR PAGAR**Incluye:**

Hugo Roberto Chacón Cobo	*	301,00	
Muepramodul C. Ltda.	*	11.028,51	
Proveedores Varios		<u>8.540,00</u>	19.869,51

* Saldo sin movimiento año anterior.

NOTA 11 .- IMPUESTOS POR PAGAR**Incluye:**

Retenciones en la Fuente	a)	663,14	
Retenciones IVA	b)	<u>753,79</u>	1.416,93

a) Retención en la Fuente**Incluye:**

1% Transp. Pasajeros-Carga	92,12
1% Compras Bienes no Producidos	59,68
1% Activo Construcción	244,53
2% Otros Servicios	41,81
10% Honorarios Profesionales	<u>225,00</u>
	663,14

b) Retenciones IVA**Incluye:**

30% R. IVA compras de bienes	2,88
30% R. IVA contratos	372,59
70% R. IVA otros servicios	78,93
100% R. IVA Servicios	270,00
100% R. IVA comp B y S -Liq	29,39
	<u>753,79</u>

NOTA 12 .- IESS POR PAGAR**Incluye:**

Aporte por Pagar	<u>432,00</u>	432,00
------------------	---------------	--------

NOTA 13 .- CAPITAL SOCIAL**Incluye:**

Capital Social	a)	<u>2.030.845,00</u>	2.030.845,00
----------------	----	---------------------	--------------

a) Capital Social**Incluye:**

<u>Accionistas</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Valor</u>
Dalmau Chiriboga Francisco B.	25,00%	507.711,00
Dalmau Chiriboga Martin Javier	25,00%	507.711,00
Dalmau Chiriboga Felipe Cayetano	25,00%	507.712,00
Dalmau Chiriboga Sebastian Andrés	25,00%	507.711,00
	<u>100,00%</u>	<u>2.030.845,00</u>

NOTA 14 .- RESERVAS**Incluye:**

10% Reserva Legal 2011	1.050,16
10% Reserva Legal 2013	5.888,87
10% Reserva Legal 2014	<u>5.723,38</u>
	12.662,41

NOTA 15 .- RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES**Incluye:**

Utilidad Año 2011	9,451,41	
Pérdida Año 2012	-37,082,38	
Utilidad Año 2013	52,999,86	
Utilidad Año 2014	<u>51,510,46</u>	76,879,35

NOTA 16 .- RESULTADO DEL EJERCICIO**Incluye:**

Pérdida del Ejercicio	<u>-44,947,78</u>	-44,947,78
-----------------------	-------------------	------------

NOTA 17 .- RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley de Compañías, Art. 297, de la Utilidad Neta anual debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la Reserva Legal hasta que esta alcance por lo menos el 50% del Capital Suscrito.

Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada o Utilizada para absorber pérdidas.

NOTA 18 .- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre y la fecha de elaboración de este informe (11 de marzo de 2016) no han ocurrido eventos que en la opinión de la administración de la compañía pudieran tener un efecto importante sobre los Estados Financieros.