



EGASDAZA
& ASOCIADOS

"MACROINMO S.A."

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2.018
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

ASESORES EMPRESARIALES

"MACROINMO S.A."

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2018

Contenido	Páginas N°
- Informe de los Auditores Independientes	1-3
- Estado de Situación Financiera	4
- Estado de Resultados Integral	5
- Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	6
- Estado de Flujo de Efectivo	7-8
- Notas a los Estados Financieros	9-25

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.018

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

Informe sobre los estados financieros

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros de **"MACROINMO S.A."**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2.018 y los correspondientes Estado de Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio, y de Flujos del Efectivo, por el año terminado a esa fecha, el resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión los Estados Financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **"MACROINMO S.A."** al 31 de diciembre de 2.018, así como los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF'S emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamento de la opinión

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra 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 nuestro informe.

Dichas normas requieren que seamos independientes de **"MACROINMO S.A."** de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

ASESORES EMPRESARIALES

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

4. La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). 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 incorrección material, debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y realizando estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

La Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con su 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, o bien, no tenga otra alternativa que hacerlo.

Los encargados de la Dirección de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor

5. Nuestra responsabilidad es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2018 están libres de incorrección material, fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluyen la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados

financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

Una auditoría también incluye la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y de que las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Informe sobre otros requisitos legales y normativos

6. Nuestra opinión sobre el informe de cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, se emite por separado.

De acuerdo con la Resolución SRI No. NAC – D GERCGC 15 – 00003218 del 06 julio de 2018, dicho el informe será presentado de acuerdo al noveno dígito del RUC en el mes de julio 2019, previa la elaboración por **"MACROINMO S.A."** de los anexos requeridos, mismos que serán objeto de revisión por Auditoría Externa.

SC – RNAE N° 053
Mayo, 23 de 2019
Quito – Ecuador


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

"MACROINMO S.A."
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2018 - 2017
(Expresado en U.S. Dólares)

	<u>Notas</u>	<u>31/dic./2018</u>	<u>31/dic./2017</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y Equivalentes Efectivo	(3)	714.94	210.271.62
Cuenta por Cob. Comerciales	(4)	157.071.67	124.980.19
Otras Cuentas por Cobrar	(5)	1.530.744.54	1.522.972.17
Impuestos Activos Corrientes	(11)	-	41.697.27
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		1.688.531,15	1.899.921,25
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades, Planta y Equipo	(6)	1.276.975.66	248.837.93
Otros Activos No Corrientes	(7)	1.658.937.00	1.984.453.00
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		2.935.912,66	2.233.290,93
TOTAL ACTIVOS		4.624.443,81	4.133.212,18
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones Bancarias	(8)	494.213.87	-
Documentos por Pagar Préstamos	(9)	1.552.950.35	1.421.465.95
Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	(10)	35.605.95	734.451.37
Pasivo Impuesto Corrientes	(11)	75.541.48	1.845.92
IESS por Pagar	(12)	432.00	432.00
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		2.158.743,65	2.158.195,24
TOTAL PASIVOS		2.158.743,65	2.158.195,24
PATRIMONIO			
Capital Social	(13)	2.030.845.00	2.030.845.00
Reserva Legal	(13)	12.662.41	12.662.41
Resultados Acumulados	(13)	-68.490.47	-4.624.57
Resultado del Ejercicio	(13)	490.683.22	-63.865.90
TOTAL PATRIMONIO		2.465.700,16	1.975.016,94
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		4.624.443,81	4.133.212,18


 Sr. Sebastián Dalmau Chiriboga
 Gerente General


 Sr. Javier Mejía
 Contador General
 JHF Asesoría Contable S.A.

"MACROINMO S.A."
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2.018-2.017
(Expresado en U.S. Dólares)

	Notas	31/dic./2018	31/dic./2017
INGRESOS			
INGRESOS OPERACIONALES	(14)		
Arrendamiento de Bienes Inmuebles		129.750,56	127.750,56
Arriendo Proyecto "Real Audiencia"		198.671,00	42.903,93
Venta de Bienes		1.211.676,00	-
Venta de materiales		175,19	648,57
		<u>1.539.672,75</u>	<u>171.303,06</u>
(-) COSTO DE VENTAS			
Costo de Ventas (Lotes)	(15)	-234.140,00	-
		<u>1.306.132,75</u>	<u>171.303,06</u>
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS			
(-) GASTOS GENERALES	(16)		
Administrativos		-326.241,74	-217.074,32
Depreciaciones		-67.754,32	-17.801,88
		<u>-393.996,06</u>	<u>-234.876,20</u>
UTILIDAD OPERACIONAL		912.136,69	-63.573,14
(+) INGRESOS NO OPERACIONALES	(14)		
Intereses		304,83	-
Otros Ingresos		301,00	3,14
		<u>605,83</u>	<u>3,14</u>
(-) GASTOS NO OPERACIONALES	(16)		
Gastos Intereses		-282.991,84	-
Gastos Bancarios		-278,84	-295,90
		<u>-283.270,68</u>	<u>-295,90</u>
Utilidad antes 15% Partic. Trab. e impuesto a la Renta		629.471,84	-63.865,90
(-) Impuesto a la Renta		-138.788,62	-
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		490.683,22	-63.865,90


 Sr. Sebastián Darín Chiriboga
 Gerente General


 Sr. Javier Mejía
 Contador General
 JHF Asesoría Contable S.A.

"MACROINMO S.A."
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2.018-2.017
(Expresado en U.S. Dólares)

Fecha	Detalle	Capital Social	Reserva Legal	Resultado Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total Patrimonio
	Saldo al 31 de diciembre de 2016	2,030,845.00	12,662.41	31,931.57	-36,556.14	2,038,882.84
01-ene-17	transferencia de Pérdida 2016 a Pérdidas Acumuladas			-36,556.14	36,556.14	-
31-dic-17	Pérdida del Ejercicio 2017				-63,865.90	-63,865.90
	Saldo al 31 de diciembre de 2017	2,030,845.00	12,662.41	-4,624.57	-63,865.90	1,975,016.94
01-ene-18	transferenc. Pérdida del Ejercicio 2017 a Pérdidas Acumuladas			-63,865.90	63,865.90	-
31-dic-18	Utilidad del Ejercicio 2018 antes de Conciliación tributaria				629,471.84	629,471.84
	(-) Impuesto a la renta				-138,788.62	-138,788.62
	Saldo AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.018	2,030,845.00	12,662.41	-68,490.47	490,683.22	2,465,700.16


 Sr. Sebastian Dalmau Chiriboga
 Gerente General


 Sr. Javier Mejia
 Contador General
 JHF Asesoría Contable S.A.

"MACROINMO S.A."**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2.018-2.017****(Expresado en U.S. Dólares)**

	<u>31/dic./2018</u>	<u>31/dic./2017</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo Recibido por Recaudo Clientes	1.499.641,72	171.303,06
Efectivo Pagado por Gastos Operacionales	<u>-294.935,18</u>	<u>-217.074,32</u>
Efectivo Generado por Operación	1.204.706,54	-45.771,26
Pagado Proveedores	-234.140,00	-11.028,51
Efectivo pagado a Empleados	-29.188,52	-
Efectivo Pagado por Impuestos	-23.395,79	-17.105,55
Efectivo Pagado por Gastos No Operacionales	-283.270,68	-295,90
Efectivo Recibido Ingresos no Operacionales	605,83	3,14
Efectivo Pagado por Cuentas por Cobrar	-	-3.948,07
Efectivo Cuentas por Cobrar	-1.350,86	-759.952,99
Efectivo por Cuentas por Pagar	<u>-301,00</u>	<u>-9.429,16</u>
Flujo de Efectivo Generado en activ. de Operación	633.665,52	-847.528,30
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Compra/ Venta de Activos Fijos	-1.095.892,05	-
Recibido Inversiones	<u>325.516,00</u>	<u>-</u>
Flujo de Efectivo Generado en activ. de Inversión	-770.376,05	-
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Cuentas por Pagar	-698.544,42	722.910,85
Sobregiro Bancario	494.213,87	-
Recibido por Préstamos por Pagar L/P	<u>131.484,40</u>	<u>328.559,40</u>
Flujo de Efectivo Generado en activ. de Financiam.	-72.846,15	1.051.470,25
AUMENTO EN EFECTIVO	-209.556,68	203.941,95
Efectivo Inicio del año	210.271,62	6.329,67
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>714,94</u>	<u>210.271,62</u>
 Sr. Sebastián Dalmáu Chiriboga Gerente General	 Sr. Javier Mejía Contador General JHF Asesoría Contable S.A.	

"MACROINMO S.A."

CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2.018-2.017
(Expresado en U.S. Dólares)

	<u>31/dic./2018</u>	<u>31/dic./2017</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad Neta del Ejercicio	<u>490.683,22</u>	<u>-63.865,90</u>
PARTIDAS QUE NO AFECTAN EL EFECTIVO		
Gasto Depreciación	<u>67.754,32</u>	<u>17.801,88</u>
Efectivo Generado por Operación	558.437,54	-46.064,02
CAMBIOS EN PARTIDAS OPERACIONALES		
(+/-) Aumento/Disminución Clientes	-32.091,48	-3.948,07
(+/-) Aumento/Disminución Impuestos Anticipados	41.697,27	-17.228,12
(+/-) Aumento/Disminución Empleados	2.118,04	-
(+/-) Aumento/Disminución Cuentas por Cobrar	-9.890,41	-759.952,99
(+/-) Aumento/Disminución Cta. Por Cob. Comerc.	-301,00	-11028,51
(+/-) Aumento/Disminución Cuentas por Pagar	-	-9.429,16
(+/-) Aumento/Disminución Impuestos por Pagar	<u>73.695,56</u>	<u>122,57</u>
Flujo de Efectivo Generado en las Activ. de Operac.	<u>633.665,52</u>	<u>-847.528,30</u>



Sr. Sebastián Dalmau Chiriboga
Gerente General



Sr. Javier Mejía
Confador General
JHF Asesoría Contable S.A.

"MACROINMO S.A."

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.018

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. PRINCIPALES 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) BASES DE PRESENTACION

Declaración de cumplimiento y bases de presentación y revelación

Los estados financieros adjuntos de **MACROINMO S.A.** comprenden los estados de situación financiera, estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2.018 y 2.017 con sus respectivas notas. La información de los estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF'S) y refleja los estados contables de la Compañía que son presentados en la moneda funcional en el Ecuador (dólar estadounidense).

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico; el cual generalmente se basa en el valor razonable.

b) ACTIVOS FINANCIEROS

La Compañía reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultado en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por la Compañía en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender un activo financiero. Los principales activos financieros con los que cuenta la Compañía son las cuentas por cobrar comerciales, y otras cuentas por cobrar e instrumentos financieros.

Otros activos financieros. - Representados en el estado de situación financiera por las inversiones mantenidas hasta su vencimiento. Son activos financieros no derivados, con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la Compañía tiene la intención y capacidad de mantener a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera; caso contrario, se muestran como activos no corrientes.

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. - Son activos financieros no derivados por pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial a valor razonable, se miden al costo amortizado, menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar son dadas de baja o por deterioro.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una estimación para reducir su valor al de probable realización. Dicha estimación se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Instrumentos financieros mantenidos hasta su vencimiento. - Los instrumentos financieros no derivados con amortizaciones fijas o determinables y vencimiento definido, son clasificados como inversiones mantenidas hasta el vencimiento cuando la Compañía tiene la positiva intención y habilidad para mantener hasta la fecha de vencimiento. Después de su reconocimiento inicial, instrumentos financieros mantenidos hasta el vencimiento son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando el instrumento financiero sea desapropiado o se haya deteriorado, así como a través del proceso de amortización.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado. - El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de estimación. Los cambios en el importe de la cuenta de estimación se reconocen en el estado de resultados.

Baja de un activo financiero.- Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando espiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

c) PASIVOS FINANCIEROS

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía.- Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Pasivos financieros medidos al costo amortizado. - Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Cuentas por pagar comerciales, documentos y otras cuentas por pagar. - Las cuentas por pagar comerciales, documentos y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se liquiden de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

Baja de un pasivo financiero. - Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el origen y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales remplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

d) EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, sin restricciones que se pueden transformar rápidamente en efectivo.

e) PARTES RELACIONADAS

Reglamento de la Ley de régimen Tributario Interno

Art. 4.- Partes relacionadas. - Con el objeto de establecer partes relacionadas, a más de las referidas en la Ley, la Administración Tributaria con el fin de establecer algún tipo de vinculación por porcentaje de capital o proporción de transacciones, tomará en cuenta, entre otros, los siguientes casos:

1. Cuando una persona natural o sociedad sea titular directa o indirectamente del 25% o más del capital social o de fondos propios en otra sociedad.
2. Las sociedades en las cuales los mismos socios, accionistas o sus cónyuges, o sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, participen directa o indirectamente en al menos el 25% del capital social o de los fondos propios o mantengan transacciones comerciales, presten servicios o estén en relación de dependencia.
3. Cuando una persona natural o sociedad sea titular directa o indirectamente del 25% o más del capital social o de los fondos propios en dos o más sociedades.
4. Cuando una persona natural o sociedad, domiciliada o no en el Ecuador, realice el 50% o más de sus ventas o compras de bienes, servicios u otro tipo de operaciones, con una persona natural o sociedad, domiciliada o no en el país. Para la consideración de partes relacionadas bajo este numeral, la Administración Tributaria deberá notificar al sujeto pasivo, el cual, de ser el caso, podrá demostrar que no existe relacionamiento por dirección, administración, control o capital.

Los contribuyentes que cumplan con los preceptos establecidos en esta norma estarán sujetos al régimen de precios de transferencia y deberán presentar los anexos, informes y demás documentación relativa a los precios de transferencia, en la forma establecida en este reglamento, sin necesidad de ser notificados por la Administración Tributaria.

Para establecer partes relacionadas cuando las transacciones realizadas entre éstas, no se ajusten al principio de plena competencia la Administración aplicará los métodos descritos en este reglamento.

f) PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Se reconoce como propiedades, planta y equipo a aquellos activos que se encuentran para su uso en la administración, producción, prestación del servicio o para arrendar a terceros y su vida útil sea superior a un año. En cuanto a la política monetaria, la compañía evaluará un monto razonable para los activos adquiridos en grupo o en conjunto observando su importancia relativa y expectativa de uso.

Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de las propiedades, planta y equipo comprenderán los desembolsos realizados por concepto de la adquisición, deduciendo cualquier tipo de descuento, e incluirá todos los costos necesarios para dejar al activo en las condiciones necesarias para ser utilizados.

En caso de que se construya una propiedad e instalación, se deberá considerar los costos de mano de obra, materiales, honorarios a técnicos y todos los costos directamente relacionados a la construcción del bien.

Adicionalmente, se considerará, como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados, así como los costos que representen las obligaciones por desmantelamiento y reparación cuando aplique.

Posterior al reconocimiento inicial, los componentes de la propiedad, planta y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período que se producen. Cuando un elemento significativo de la propiedad, maquinaria y equipos requiere ser reemplazado, éste es dado de baja reconociendo su efecto en resultados y se reconoce como activo el nuevo componente de propiedad, maquinaria y equipo.

Las propiedades, planta y equipo pueden darse de baja por diferentes circunstancias: venta, obsolescencia o desuso, daño irreparable, sustitución por mejora, siniestro, hurto o caso fortuito. La utilidad o pérdida ocasionada en la baja por retiro o venta de una partida de instalaciones, maquinaria y equipo equivale a la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción y se incluye en el resultado del período.

Las ganancias no se clasificarán como ingresos operacionales sino como utilidad en venta de activos fijos.

Método de depreciación y vida útil

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.

Activos Depreciables	Años	Porcentaje de Depreciación
Inmuebles (excepto terrenos)	20	5% anual
Instalaciones, maquinarias y herramientas	10	10% anual
Vehículos	5	20% anual
Equipo de cómputo y software	3	33% anual
Muebles y Enseres y Equipos de oficina	10	10% anual

g) IMPUESTOS

Impuestos corrientes. – Los activos y pasivos por impuesto corriente son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

- El impuesto a la renta por pagar se basa en la utilidad gravable registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta aprobadas al final de cada período por Autoridad Tributaria.
- La provisión para impuesto a la renta se debe calcular en aplicación a lo determinado en el Art. 37 del reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno:

Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera

Según Reg. Oficial #150 Segundo Suplemento del viernes 29 de diciembre de 2017 Art. 1 #7 sustitúyase en el Art. 37 de Ley de Régimen Tributario Interno:

- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%.
- Cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición la tarifa impositiva es del 28%.
- Cuando la sociedad no informe al SRI sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares aplicará la tarifa del 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. Antes era del 25 %, es decir, 3 puntos porcentuales más.
- Cuando la participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, aplicará la tarifa del 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. Antes 25 %, es decir, 3 puntos más.

Adicionalmente, informamos que se mantiene el beneficio para las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país. La reducción es de diez (10) puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido para las sociedades exportadoras habituales, del sector manufacturero, así como las que se dediquen a la producción de bienes que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo.

Rebaja de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.- Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa impuesto a la renta,

Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

El procedimiento para la aplicación de este beneficio será establecido por el Comité de Política Tributaria.

Impuestos diferidos. - Se calculan sobre las diferencias temporarias (imponibles o deducibles) existentes a la fecha del balance que nacen de la comparación entre la base tributaria de activos y pasivos y sus valores en libros para propósitos del reporte financiero. Los activos por impuestos diferidos son reconocidos por todas las diferencias temporarias deducibles, pérdidas tributarias a compensar, entre otras, en la medida en que sea probable recuperar dichos importes con la utilidad gravable contra las cuales las diferencias temporarias deducibles pueden ser utilizadas. Los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos generalmente por todas las diferencias temporarias imponibles.

En general, los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele y se presentan netos en los estados financieros. La Compañía realiza la compensación de activos con pasivos por impuestos, solo si se tiene reconocido legalmente el derecho de compensación frente a la autoridad tributaria.

h) CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES

Las cuentas por pagar corresponden a las obligaciones existentes a la fecha del estado de situación financiera, surgidas como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se puede estimar fiablemente.

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado, puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación y es altamente probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación.

Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados.

i) **ARRENDAMIENTOS**

Un arrendamiento operativo es aquel en el cual no se transfiere todos los riesgos y ventajas derivados de la utilización del bien objeto del arrendamiento. El arrendamiento se pacta por acuerdo entre las partes y se reconoce en el período del acuerdo.

La empresa ha recibido valores por concepto de Garantías por contratos arriendos de lotes, locales y bodegas.

j) **ANTICIPO CLIENTES**

Corresponden a los anticipos de clientes para la adquisición de bienes inmuebles que pertenecen a la empresa **MACROINMO S.A.**

k) **RECONOCIMIENTO DEL INGRESO**

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos ordinarios deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- la Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- la Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- el importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

l) COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos se registran sobre la base del costo. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado su pago y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

m) COMPENSACIONES DE SALDOS Y TRANSACCIONES

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, excepto en aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Se presentan netos en resultados, los ingresos y gastos con origen en transacción que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago de pasivo de forma simultánea.

NOTA 3 .- EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

El efectivo y equivalentes efectivo, se componen de lo siguiente:

		<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
Banco Local	a)	714,94	210.271,62

a) Bolivariano Cta. Cte. No. 50XXXXX736

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existían restricciones de uso sobre el saldo en cuenta corriente en banco local, no generan intereses y no tienen restricciones sobre su uso.

NOTA 4 .- CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre, cuentas por cobrar comerciales se compone de lo siguiente:

	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
Clientes	157.071,67	124.980,19

Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar se determina a partir de la emisión de las respectivas facturas, se realizan descuentos por pronto pago, ni generan intereses y son recuperables en la moneda funcional de los estados financieros.

NOTA 5.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, Otras Cuentas por Cobrar se compone de lo siguiente:

	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
Cuentas por Cobrar Anticipos	1.529.393,68	1.520.854,13
Deudores Varios	1.350,86	-
Anticipo Empleados	-	2.118,04
	<u>1.530.744,54</u>	<u>1.522.972,17</u>

NOTA 6.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre, Propiedades, Planta y Equipo se compone de lo siguiente:

	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
Terreno Locales Plaza Real A	41.874,68	-
Terreno Bodeguitas Express	49.501,32	-
Locales Plaza Real A.	456.304,77	-
Bodeguitas Express	539.411,28	-
Departamento - Salinas	165.000,00	165.000,00
Remodelación Departamento	110.467,17	110.467,17
Equipo contra incendio	7.300,00	-
Muebles y Enseres	1.512,16	1.512,16
Muebles Remodelación Departamento	38.773,05	38.773,05
Equipo de Computación	982,15	982,15
Software contable electrónico	1.500,00	-
(-) Depreciación acumulada	-135.650,92	-67.896,60
	<u>1.276.975,66</u>	<u>248.837,93</u>

NOTA 7 .- OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre, Otros activos No corrientes se compone de lo siguiente:

Inversiones Inmobiliarias	1.658.937,00	1.984.453,00
---------------------------	--------------	--------------

NOTA 8 .- OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre de 2018, Obligaciones Bancarias se compone de lo siguiente:

Sobregiro Banco Pichicha	489.574,22
Tarjeta Crédito (Mastercard)	4.639,65
	<u>494.213,87</u>

NOTA 9 .- DOCUMENTOS POR PAGAR PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre, Documentos por Pagar se compone de lo siguiente:

	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
Francisco Dalmau Rocca	220.252,76	343.159,73
Botoperla S.A.	83.769,86	50.000,00
Polimerización *	9.100,00	9.100,00
Urbanplus	39.780,95	30.000,00
Conelsa Galpones	1.119.469,77	775.108,00
Conelsa - Terreno - Checa	80.577,01	214.098,22
	<u>1.552.950,35</u>	<u>1.421.465,95</u>

* Saldo sin movimiento año anterior

NOTA 10 .- CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, Cuentas por Pagar Comerciales y Ctas. Por pagar se compone de lo siguiente:

	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
Cuentas por Pagar Comerciales		
Proveedores	-	301,00
Subtotal	<u>-</u>	<u>301,00</u>
Otras Cuentas por Cobrar:		
Cuentas por Pagar	9.478,00	9.672,02
Garantía por Arriendo	21.127,50	13.187,50
Depósitos de Clientes	-	710.753,25
Depósitos de Clientes Bodegas	5.000,45	537,60
Subtotal	<u>35.605,95</u>	<u>734.150,37</u>
Total	<u>35.605,95</u>	<u>734.451,37</u>

NOTA 11 .- IMPUESTOS

Al 31 de diciembre un resumen de activos y pasivos por impto. corriente es como sigue:

	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
<u>Activos</u>		
Crédito Impuesto a la Renta	-	30.394,27
Retenciones IVA	-	11.303,00
	<hr/>	<hr/>
	-	41.697,27
 <u>Pasivos</u>		
Retenciones en la Fuente	483,71	790,05
Retención IVA por Pagar	3.679,45	1.055,87
Impuesto a la Renta empresa	71.378,32	-
	<hr/>	<hr/>
	75.541,48	1.845,92

La conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la renta	629.471,84	-63.865,90
(-) 15% participación Trabajadores	-	-
(-) Dividendos Exentos	-	-
(-) Otras Rentas Exentas	-	-
(+) Gastos No Deducibles	5.261,00	1.546,23
(-) Amortización pérdidas años anteriores	-79.578,36	-
Utilidad (pérdida) gravable	<hr/>	<hr/>
Impuesto a la Renta	138.788,62	-62.319,67
		-
(-) Retenciones en la fuente del período	-16.105,98	-12.394,92
(-) Créditos años anteriores	-30.394,27	-17.999,35
(-) Anticipa Impuesto a la Renta	-20.910,05	-
(=) Impuesto Renta por Pagar/Saldo favor contribuyente	71.378,32	-30.394,27

NOTA 12 .- IESS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, compone de lo siguiente:

	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
Aportes IESS	432.00	432.00

NOTA 13 .- PATRIMONIO

Al 31 de diciembre, compone de lo siguiente:

		<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
Capital Social	a)	2.030.845.00	2.030.845.00
Reserva Legal	b)	12.662.41	12.662.41
Resultados Acumulados	c)	-68.490.47	-4.624.57
Resultado del Ejercicio		490.683.22	-63.865.90
		<u>2.465.700.16</u>	<u>1.975.016.94</u>

a) Capital Suscrito Pagado

Incluye:

<u>Accionistas</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Valor</u>
Dalmau Chriboga Francisco B.	25.00%	507.711.00
Dalmau Chriboga Martin Javier	25.00%	507.711.00
Dalmau Chriboga Felipe Cayetano	25.00%	507.712.00
Dalmau Chriboga Sebastián A.	25.00%	507.711.00
	<u>100.00%</u>	<u>2.030.845.00</u>

b) 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 del 50% del Capital Suscrito.

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

c) Resultados Acumulados

Comprende los Resultados Acumulados ordinarios de cada ejercicio que no han sido capitalizados, apropiados en otras reservas o que no han sido distribuidos a los socios. Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio incluidos en este rubro, mantienen registros que permiten identificar su origen.

NOTA 14.- INGRESOS

Los ingresos de actividades se componen de lo siguiente:

	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
<u>Ingresos Operacionales</u>		
Arrendamiento de Bienes Inmuebles	129.750,56	127.750,56
Arriendo Proyecto "Real Audiencia"	198.671,00	42.903,93
Venta de Bienes	1.211.676,00	-
Venta de materiales	175,19	648,57
Subtotal	<u>1.540.272,75</u>	<u>171.303,06</u>
 <u>Ingresos No operacionales</u>		
Intereses	304,83	-
Otros Ingresos	301,00	3,14
Subtotal	<u>605,83</u>	<u>3,14</u>
Total	1.540.878,58	171.306,20

NOTA 15.- COSTO DE VENTAS

Los costos se detallan como sigue:

	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
Costo de Ventas (Lotes)	234.140,00	-

NOTA 16 .- GASTOS

Los gastos se detallan como sigue:

<u>Gastos Operacionales</u>	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
Gastos de Personal	31.306,56	31.294,80
Mantenimiento Equipo y Reparaciones	52.458,87	10.579,52
Serv. Terceros Pers Jurídicas	86.416,25	106.381,64
Publicidad y Propaganda	4.869,45	700,00
Servicios Básicos	9.547,44	5.647,23
Gastos de Gestión	69,18	-
Gastos de Viaje	451,70	45,00
Impuestos Fiscales, Mun. y Contribuciones	141.122,29	62.426,13
Depreciaciones	67.754,32	17.801,88
Subtotal	<u>393.996,06</u>	<u>234.876,20</u>
<u>Gastos No Operacionales</u>		
Gastos Intereses	282.991,84	-
Gastos Bancarios	278,84	295,90
Subtotal	<u>283.270,68</u>	<u>295,90</u>
Total	<u>677.266,74</u>	<u>235.172,10</u>
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio antes del 15% Particip. Trabajad. e Imp. a la Renta	629.471,84	-63.865,90
(-) Impuesto Renta	<u>-138.788,62</u>	<u>-</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>490.683,22</u>	<u>-63.865,90</u>

NOTA 17 .- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre y la fecha de elaboración de este informe (23 de mayo de 2.019) no han ocurrido eventos que en la opinión de la administración de la compañía pudieran tener un efecto importante sobre los Estados Financieros.