

2012

# MACROINMO S.A.

Notas a los estados financieros para el año 2012

## Tabla de contenido

|  |    |
|--|----|
| ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.....  | 2  |
| ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL.....   | 3  |
| ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO.....  | 4  |
| ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.....  | 5  |
| NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.....   | 6  |
| 1. Entidad que reporta.....  | 6  |
| 2. Bases de presentación.....  | 6  |
| 2.1. Declaración de cumplimiento.....  | 6  |
| 2.2. Bases de medición.....  | 6  |
| 2.3. Unidad Monetaria.....   | 7  |
| 3. Políticas contables.....  | 7  |
| 3.1. Efectivo y equivalentes de efectivo.....  | 7  |
| 3.2. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.....                                | 7  |
| 3.3. Inventarios.....  | 7  |
| 3.4. Pagos anticipados.....  | 8  |
| 3.5. Propiedad Planta y Equipo.....  | 8  |
| 3.6. Propiedades de inversión.....   | 9  |
| 3.7. Préstamos y obligaciones financieras.....   | 9  |
| 3.8. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.....                                  | 10 |
| 3.9. Arrendamientos.....   | 10 |
| 3.10. Impuesto a la renta corriente y diferido.....  | 10 |
| 3.11. Reconocimiento de ingresos.....  | 11 |
| 3.12. Costos y Gastos.....   | 12 |
| 4. Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información<br>Financiera (NIIF)..... | 12 |
| 5. Efectivo y equivalentes de efectivo.....  | 13 |
| 6. Cuentas por Cobrar y Otras cuentas por cobrar.....  | 13 |
| 7. Pagos Anticipados.....  | 14 |
| 8. Propiedad planta y equipo.....  | 14 |
| 9. Propiedades de Inversión.....   | 14 |
| 10. Acreedores comerciales y otras cuentas por Pagar.....  | 14 |
| 11. Impuestos.....   | 15 |
| 11.1. Activos y pasivos del año corriente.....   | 15 |
| 11.2. Impuesto a la renta reconocido en los resultados.....  | 15 |
| 12. Provisiones.....   | 15 |
| 13. Patrimonio.....  | 16 |
| 1.1. Capital Social.....   | 16 |
| 1.2. Utilidades retenidas (pérdidas acumuladas).....   | 16 |
| 14. Ingresos de actividades ordinarias.....  | 16 |
| 15. Costos y gastos por su naturaleza.....   | 16 |

**MACROINMO S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

| Notas | Concepto                            | Diciembre 31,<br>2012      | Diciembre 31,<br>2011      | Enero 1,<br>2011           |
|-------|-------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|       | <b>Activos</b>                      |                            |                            |                            |
|       | <b>Activos Corrientes</b>           |                            |                            |                            |
| 5     | Efectivo y equivalentes al efectivo | 7,736.16                   | 39,316.00                  | 0.00                       |
| 6     | Cuentas por Cobrar comerciales      | 1,008.00                   | 0.00                       | 0.00                       |
| 6     | Otras cuentas por cobrar            | 103,248.00                 | 0.00                       | 0.00                       |
| 7     | Pagos anticipados                   | 500.00                     | 0.00                       | 0.00                       |
| 11    | Activos por impuestos corrientes    | <u>16,754.49</u>           | <u>0.00</u>                | <u>0.00</u>                |
|       | <b>Total activos corrientes</b>     | <b>129,246.65</b>          | <b>39,316.00</b>           | <b>0.00</b>                |
|       | <b>Activos No Corrientes</b>        |                            |                            |                            |
| 8     | Propiedad, planta y equipo          | 164,372.79                 | 0.00                       | 0.00                       |
| 9     | Inversiones inmobiliarias           | <u>2,005,083.00</u>        | <u>2,030,845.00</u>        | <u>2,030,845.00</u>        |
|       | <b>Total activos no corrientes</b>  | <b>2,169,455.79</b>        | <b>2,030,845.00</b>        | <b>2,030,845.00</b>        |
|       | <b>Total activos</b>                | <b><u>2,298,702.44</u></b> | <b><u>2,070,161.00</u></b> | <b><u>2,030,845.00</u></b> |
|       | <b>Pasivos</b>                      |                            |                            |                            |
|       | <b>Pasivo Corriente</b>             |                            |                            |                            |
| 10    | Acreedores comerciales              | 3,802.96                   | 1,135.05                   | 0.00                       |
| 10    | Otras cuentas por pagar             | 286,060.00                 | 12,060.48                  | 0.00                       |
| 11    | Pasivos por impuestos corrientes    | 854.28                     | 1,979.26                   | 0.00                       |
| 12    | Provisiones                         | <u>3,721.01</u>            | <u>13,639.64</u>           | <u>0.00</u>                |
|       | <b>Total pasivos</b>                | <b>294,438.25</b>          | <b>28,814.43</b>           | <b>0.00</b>                |
| 13    | <b>Patrimonio</b>                   |                            |                            |                            |
|       | Capital pagado                      | 2,030,845.00               | 2,030,845.00               | 2,030,845.00               |
|       | Resultados acumulados               | <u>-26,580.81</u>          | <u>-10,501.57</u>          | <u>0.00</u>                |
|       | <b>Total patrimonio</b>             | <b><u>2,004,264.19</u></b> | <b><u>2,041,346.57</u></b> | <b><u>2,030,845.00</u></b> |
|       | <b>Total pasivos y patrimonio</b>   | <b><u>2,298,702.44</u></b> | <b><u>2,070,161.00</u></b> | <b><u>2,030,845.00</u></b> |

**MACROINMO S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTREGRAL**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

| Notas | Concepto   | Diciembre 31,      |                   |
|-------|--|--------------------|-------------------|
|       |  | 2012               | 2011              |
| 14    | Ventas de bienes                                   | 54,000.00          | 0.00              |
|       | Costo de ventas                                    | <u>(25,762.00)</u> | <u>0.00</u>       |
|       | = Margen Bruto                                     | 28,238.00          | 0.00              |
| 14    | Prestación de servicios                            | 116,600.00         | 36,000.00         |
|       | Gastos del Personal                                | (24,950.08)        | 0.00              |
|       | Honorarios   | (22,920.00)        | (3,444.00)        |
|       | Mantenimiento                                      | (62,696.93)        | (193.88)          |
|       | Impuestos Fiscales y Municipales                   | (47,859.89)        | (17,539.12)       |
|       | Depreciaciones                                     | (3,121.52)         | 0.00              |
|       | Otros Gastos                                       | <u>(20,371.96)</u> | <u>(1,005.15)</u> |
|       | <b>Utilidad (Pérdida) Actividades de Operación</b> | <b>(37,082.38)</b> | <b>13,817.85</b>  |
|       | Gasto Impuesto a la renta                          | <u>0.00</u>        | <u>3,316.28</u>   |
|       | <b>Utilidad (pérdida) neta del periodo</b>         | <b>(37,082.38)</b> | <b>10,501.57</b>  |

**MACROINMO S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

|                               | <b>Capital Social</b> | <b>Resultados Acumulados</b> | <b>Total</b> |
|-------------------------------|-----------------------|------------------------------|--------------|
| Saldo al 1 de enero del 2011  | 2,030,845.00          | 0.00                         | 2,030,845.00 |
| Resultado del Ejercicio       | 0.00                  | 10,501.57                    | 10,501.57    |
| Saldo al 31 de diciembre 2011 | 2,030,845.00          | 10,501.57                    | 2,041,346.57 |
| Resultado del Ejercicio       | 0.00                  | -37,082.38                   | -37,082.38   |
|                               |                       | 0.00                         | 0.00         |
| Saldo al 31 de diciembre 2012 | 2,030,845.00          | (26,580.81)                  | 2,004,264.19 |

**MACROINMO S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

| Concepto  | Diciembre 31,            |                         |
|---|--------------------------|-------------------------|
|   | 2012                     | 2011                    |
| <b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de Operación</b>       |                          |                         |
| Efectivo recibido por Actividades Operación   | 169,592.00               | 36,000.00               |
| Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios                             | (214,397.54)             | (8,542.51)              |
| Pagos a y por cuenta de los empleados   | (11,882.52)              | 0.00                    |
| Otros pagos por actividades de operación  | (103,748)                | 0.00                    |
| Impuestos a las ganancias pagados   | (17,979.47)              | 0.00                    |
| Otras entradas (salidas) efectivo   | <u>288,468</u>           | <u>11,858.51</u>        |
| <b>Total flujos actividades de Operación</b>  | <b>110,152.47</b>        | <b>39,316.00</b>        |
| <b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de Inversión</b>       |                          |                         |
| Compras de propiedades, planta y equipo   | (141,732.31)             | 0.00                    |
| <b>Total flujos actividades de Inversión</b>  | <b>(141,732.31)</b>      | <b>0.00</b>             |
| <b>Aumento (disminución) de efectivo</b>  | <b>(31,579.84)</b>       | <b>39,316.00</b>        |
| Efectivo al inicio del mes  | <u>39,316.00</u>         | <u>0.00</u>             |
| 5 <b><u>Efectivo al final del mes</u></b>   | <b><u>7,736.16</u></b>   | <b><u>39,316.00</u></b> |
| <b>Conciliación entre la ganancia (perdida) neta y los flujos de operación</b>          |                          |                         |
| Utilidad (Pérdida) antes de Impuesto a la Renta y Empleados                             | (37,082.38)              | 13,817.85               |
| <b>Ajuste por partidas distintas al Efectivo:</b>                                       |                          |                         |
| Ajuste por gasto de depreciación  | 3,121.52                 | 0.00                    |
| <b>Cambios en Activos y Pasivos:</b>  |                          |                         |
| (Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes                                 | (1,008.00)               | 0.00                    |
| (Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar                                    | 182,812.00               | 0.00                    |
| (Incremento) disminución en anticipos de proveedores                                    | (500.00)                 | 0.00                    |
| (Incremento) disminución en otros activos   | (14,346.49)              | (2,880.00)              |
| Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales                               | 3,362.96                 | 13,195.53               |
| Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar                                     | (13,199.64)              | 0.00                    |
| Incremento (disminución) en beneficios empleados  | (11,882.52)              | 0.00                    |
| Incremento (disminución) en otros pasivos   | <u>(1,124.98)</u>        | <u>15,182.62</u>        |
| <b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b> | <b><u>110,152.47</u></b> | <b><u>39,316.00</u></b> |

**MACROINMO S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**1. Entidad que reporta**

La compañía MACROINMOS.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 al 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 su objeto social

**2. Bases de presentación**

**2.1. Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros de MACROINMOS.A., (la Compañía) se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para la PYMES); adoptadas por la Superintendencia de Compañías a partir del 1 de enero del 2012, por lo cual la fecha de transición a esta norma es el 1 de enero del 2011 al 31 de diciembre del 2011.

La preparación de estos Estados Financieros conforme con las NIIF, exigen el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Gerencia que ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.

**2.2. Bases de medición**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de las siguientes partidas materiales incluidas en el estado de situación financiera:

- La propiedad de inversión es valorizada al valor razonable;

### **2.3. Unidad Monetaria.**

Los estados financieros de MACROINMOS.A., son presentados en dólares de los Estados Unidos de América, representado por el símbolo US \$., que es la moneda funcional de la compañía.

### **3. Políticas contables**

Las políticas contables establecidas más adelante han sido aplicadas consistentemente a los períodos presentados en estos estados financieros, y han sido aplicadas consistentemente.

#### **3.1. Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, en bancos y las inversiones financieras a corto plazo con un vencimiento de tres meses o menos desde su fecha de adquisición. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

#### **3.2. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros que se realizan en condiciones normales de crédito, a corto plazo y no se cotizan en un mercado activo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

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

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican como activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

#### **3.3. Inventarios**

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados con el método del costo promedio ponderado. Las

importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición. Los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de utilización en la producción o venta. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

### 3.4. Pagos anticipados

Los pagos anticipados son activos que se originan por pagos efectuados en efectivo o sus equivalentes, con la finalidad de asegurar el suministro de servicios o activos que se van a recibir en el desarrollo normal de operaciones futuras.

Los pagos por servicios, se reconocen inicialmente por el monto de efectivo pagado. Luego, al momento de recibir el servicio relativo al pago anticipado, se reconoce en los resultados del periodo o como parte de algún otro activo según proceda. Por ejemplo publicidad, rentas de inmuebles, primas de seguros.

Los pagos por activos, se reconocen inicialmente por el monto de efectivo pagado, salvo que el proveedor haya transferido a la entidad los beneficios y riesgos inherentes al activo que está por recibirse, en cuyo caso debe aplicarse la política establecida para cada tipo de activo. Cuando se reciba el activo, se reclasificará el pago reconocido inicialmente como pago anticipado, al grupo de activo correspondiente. Por ejemplo: pagos a cuenta de futuras compras de inventarios, de inmuebles, maquinaria y equipo, activos intangibles.

Cuando se determine que los pagos anticipados han perdido su capacidad para generar beneficios económicos futuros, el importe no recuperado se enviará a los resultados del periodo en que esto suceda.

### 3.5. Propiedad Planta y Equipo.

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas:

| <u>Ítem</u>                            | <u>Vida útil (en años)</u> |
|--|----------------------------|
| Construcciones                         | 40                         |
| Vehículos                              | 5                          |
| Muebles y enseres y equipos de oficina | 10                         |
| Equipos de computación                 | 3                          |

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

### **3.6. Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos. Las propiedades de inversión se valorizan al costo al reconocimiento inicial y posteriormente a valor razonable con los cambios reconocidos en resultados. El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de la propiedad de inversión. El costo de activos construidos por la propia entidad incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto y los costos por préstamos capitalizados.

Cualquier ganancia o pérdida por la venta de una propiedad de inversión (calculada como la diferencia entre la utilidad neta obtenida de la disposición y el valor en libros del elemento) se reconoce en resultados.

Cuando el uso de un inmueble cambia, se reclasifica como propiedad, planta y equipo, su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su costo para su posterior contabilización.

### **3.7. Préstamos y obligaciones financieras**

Son pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable menos los costos de transacción en los que se haya incurrido.

Tras el reconocimiento inicial, se valoran a su costo amortizado usando el método de interés efectivo. Las pérdidas y ganancias se reconocen en resultados cuando se dan de baja los pasivos, así como los intereses devengados de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Las comisiones abonadas por la obtención de líneas de crédito se reconocen como gastos de la transacción de la deuda.

El coste amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las cuotas o costes que sean parte integral del método del tipo de interés efectivo. Los intereses devengados se incluyen en "Gastos financieros" de la cuenta de resultados.

### **3.8. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados, con pagos fijos o determinables y no se cotizan en un mercado activo; son por pago de bienes y servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario.

Las cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, se reconocen inicialmente a su valor razonable y no generan intereses. Posteriormente se valoran por su coste amortizado usando el método de tipo de interés efectivo.

### **3.9. Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

#### **a) Como arrendador**

El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al valor en libros del activo arrendado, empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

### **3.10. Impuesto a la renta corriente y diferido**

El gasto por impuesto a la renta del período, comprende el impuesto a la renta corriente y diferida. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

#### **a) Impuesto corriente**

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) 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 nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto

del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa fiscal vigente al final de cada período.

El impuesto a la renta por pagar corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del período en que se devenga.

#### **b) Impuestos diferidos**

El impuesto a la renta diferido se reconoce de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores presentados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando las tasas tributarias que se encuentran vigentes a la fecha del estado de situación financiera y que se espera se aplique cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos, sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

### **3.11. Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se reconocen 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.

#### **a) Venta de bienes**

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes se registran cuando los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los bienes han sido transferidos al comprador, generalmente al entregar dichos bienes.

#### **b) Ingresos por arrendamientos**

Los ingresos por arrendamientos de propiedades de inversión son reconocidos en resultados a través del método lineal durante el período de arrendamiento. Los incentivos de arrendamiento otorgados son reconocidos como parte integral de los ingresos por arrendamiento totales, durante el período de arrendamiento. Los ingresos por arrendamiento por propiedades subarrendadas se reconocen como otros ingresos.

### 3.12. Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen cuando son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, se registra en el período más cercano en el que se conocen.

### 4. Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

La compañía definió como su período de transición a las NIIF para pymes el año 2012, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2012.

La aplicación de las NIIF para pymes, supone cambios respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador vigentes hasta el 31 de Diciembre del 2011 que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros:

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

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado los siguientes procedimientos de la sección 35:

#### **Transacciones**

##### *Estimaciones contables*

Macroinmo S.A. no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2012) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2012).

#### **Exenciones**

##### *Valor razonable como costo atribuido*

La exención de la sección 35 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF para pymes, por la medición de una partida de propiedades y equipo, propiedades de inversión o activos intangibles por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido.

#### 4.1. Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la aplicación de las NIIF para pymes, previamente informados por Macroinmo S.A.:

##### a) Sin efectos patrimoniales (reclasificaciones entre Activos y/o Pasivos)

La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

| Cuenta                   | Presentación bajo PCGA anteriores | Presentación Bajo NIIF para pymes    | Saldos a Diciembre 31, |              |
|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|------------------------|--------------|
|                          |                                   |                                      | 2012                   | 2011         |
| Propiedades de Inversión | Incluido en propiedades y equipo  | Incluido en propiedades de inversión | 2,030,845.00           | 2,030,845.00 |

**Bienes inmuebles-** Medición de inmuebles, dos bases de medición habituales son el costo histórico y el valor razonable. Mediante Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 de la Superintendencia de Compañías del 30 de diciembre del 2011, resuelve normar en la adopción por primera vez de las NIIF para PYMES a partir del 1 de enero del 2012, en la fecha de transición (1 de enero del 2011), la utilización del valor razonable o revaluación como costo atribuido, en el caso de los bienes inmuebles.

La empresa posee bienes inmuebles (terreno), a su valor razonable.

#### 5. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

|                                  | Diciembre 31, |           |
|----------------------------------|---------------|-----------|
|                                  | 2012          | 2011      |
| Banco Pichincha cta. 35107438-04 | 7,736.16      | 39,316.00 |

#### 6. Cuentas por Cobrar y Otras cuentas por cobrar

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

|          | Diciembre 31, |      |
|----------|---------------|------|
|          | 2012          | 2011 |
| Cientes  | 1,008.00      | 0.00 |
| Conelisa | 103,248.00    | 0.00 |

## 7. Pagos Anticipados

Un resumen de inventarios es como sigue:

|                         | Diciembre 31, |      |
|-------------------------|---------------|------|
|                         | 2012          | 2011 |
| Anticipos a proveedores | 500.00        | 0.00 |

## 8. Propiedad planta y equipo

Un resumen de propiedades y equipos es como sigue:

|                               | Edificios        | Muebles<br>Enseres | y Equipos<br>de<br>Computación | Total            |
|-------------------------------|------------------|--------------------|--------------------------------|------------------|
| Costo                         | 165,000.00       | 1,512.16           | 982.15                         | 167,494.31       |
| - Depreciación Acumulada      | <u>-2,750.00</u> | <u>-245.52</u>     | <u>-126</u>                    | <u>-3,121.52</u> |
| Total Activos Fijos netos     | 162,250.00       | 1,266.64           | 856.15                         | 164,372.79       |
| Saldo en libros a Ene 1/2012  | 0.00             | 0.00               | 0.00                           | 0.00             |
| Adiciones                     | 165,000.00       | 1,512.16           | 982.15                         | 167,494.31       |
| Depreciación                  | <u>-2,750.00</u> | <u>-245.52</u>     | <u>-126</u>                    | <u>-3,121.52</u> |
| Saldo en libros a Dic 31/2012 | 162,250.00       | 1,266.64           | 856.15                         | 164,372.79       |

## 9. Propiedades de Inversión

Un resumen de propiedades y equipos es como sigue:

|                            | Diciembre 31,     |              |
|----------------------------|-------------------|--------------|
|                            | 2012              | 2011         |
| Saldo inicial              | 2,030,845.00      | 2,030,845.00 |
| Transferidos a inventarios | <u>-25,762.00</u> | <u>0.00</u>  |
| Saldo final                | 2,005,083.00      | 2,030,845.00 |

La determinación del valor razonable de la propiedad de inversión se realiza al final de cada año comparando con el avalúo referencial que consta en el impuesto predial del Ilustre Municipio de Quito del año anterior.

## 10. Acreedores comerciales y otras cuentas por Pagar

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

|                          | Diciembre 31,     |                  |
|--------------------------|-------------------|------------------|
|                          | 2012              | 2011             |
| Proveedores              | 3,802.96          | 1,135.05         |
| Otras cuentas por pagar: |                   |                  |
| Francisco Dalmau         | 201,960.00        | 4,900.00         |
| Sebastián Dalmau         | 0.00              | 7,160.48         |
| Botopería S.A.           | 75,000.00         | 0.00             |
| Polimerización           | <u>9,100.00</u>   | <u>0.00</u>      |
| <b>Total</b>             | <b>286,060.00</b> | <b>12,060.48</b> |

## 11. Impuestos

### 11.1. Activos y pasivos del año corriente

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

|  | Diciembre 31,   |               |
|--|-----------------|---------------|
|  | 2012            | 2011          |
| <b>Activos por Impuesto Corriente:</b>         |                 |               |
| Impuesto al Valor Agregado, crédito tributario | 7,714.49        | 0.00          |
| Retenciones en la Fuente, crédito tributario   | <u>9,040.00</u> | <u>0.00</u>   |
|  | 16,754.49       | 0.00          |
| <b>Pasivos por Impuesto Corriente:</b>         |                 |               |
| Impuesto a la Renta                            | 0.00            | 436.28        |
| IVA a pagar                                    | 0.00            | 740.15        |
| Retención del IVA                              | 507.06          | 436.55        |
| Retenciones Impuesto a la Renta                | <u>347.22</u>   | <u>366.28</u> |
|  | 854.28          | 1,979.26      |

### 11.2. Impuesto a la renta reconocido en los resultados

El gasto del impuesto a la renta incluye:

|   | Diciembre 31, |           |
|---|---------------|-----------|
|   | 2012          | 2011      |
| Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta | (37,082.38)   | 13,817.85 |
| Gasto impuesto a la renta                       | 0.00          | 3,316.28  |

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre la utilidad gravable (24% para el año 2011).

## 12. Provisiones

Un resumen de provisiones es como sigue:

|                                | Diciembre 31, |           |
|--------------------------------|---------------|-----------|
|                                | 2012          | 2011      |
| Impuesto municipales por pagar | 0.00          | 13,639.64 |

|                       |                 |                  |
|-----------------------|-----------------|------------------|
| Depósitos en garantía | 2,408.00        | 0.00             |
| Beneficios sociales   | <u>1,313.01</u> | <u>0.00</u>      |
| <b>Total</b>          | <b>3,721.01</b> | <b>13,639.64</b> |

### 13. Patrimonio

#### 13.1. Capital Social

El capital social autorizado consiste de 2,030,845 de acciones de US\$1 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

#### 13.2. Utilidades retenidas (pérdidas acumuladas)

Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

|                                  | Diciembre 31,      |                  |
|----------------------------------|--------------------|------------------|
|                                  | 2012               | 2011             |
| Saldo inicial                    | 10,501.57          | 0.00             |
| Utilidad (pérdida) del ejercicio | <u>(37,082.38)</u> | <u>10,501.57</u> |
| Utilidad (pérdida) acumulada     | <u>(26,580.81)</u> | <u>10,501.57</u> |

### 14. Ingresos de actividades ordinarias

|                              | Diciembre 31,     |                  |
|------------------------------|-------------------|------------------|
|                              | 2012              | 2011             |
| Venta de bienes Inmuebles    | 54,000.00         | 0.00             |
| Arriendo de bienes Inmuebles | <u>116,600.00</u> | <u>36,000.00</u> |
|                              | <u>170,600.00</u> | <u>36,000.00</u> |

### 15. Costos y gastos por su naturaleza

Un resumen de los gastos administrativos y operativos reportados en los estados financieros es como sigue:

|                                   | Diciembre 31,     |                  |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|
|                                   | 2012              | 2011             |
| Costo de Ventas                   | 25,762.00         | 0.00             |
| Gastos de Ventas y Administración | <u>81,920.38</u>  | <u>25,498.43</u> |
|                                   | <u>107,682.38</u> | <u>25,498.43</u> |

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

|                                   | Diciembre 31, |          |
|-----------------------------------|---------------|----------|
|                                   | 2012          | 2011     |
| Costo de Ventas                   | 25,762.00     | 0.00     |
| Gastos por beneficios a empleados | 24,950.08     | 0.00     |
| Honorarios                        | 22,920.00     | 3,444.00 |

|                                  |                   |                  |
|----------------------------------|-------------------|------------------|
| Mantenimiento                    | 62,696.93         | 193.88           |
| Impuestos Fiscales y Municipales | 47,859.89         | 17,539.12        |
| Gasto Impuesto a la Renta        | 0.00              | 3,316.28         |
| Depreciaciones                   | 3,121.52          | 0.00             |
| Otros Gastos                     | <u>20,371.96</u>  | <u>1,005.15</u>  |
|                                  | <b>207,662.38</b> | <b>25,498.43</b> |

Gastos por Beneficios a los Empleados - Un detalle de gastos por beneficios a empleados es como sigue:

|                     | Diciembre 31,    |             |
|---------------------|------------------|-------------|
|                     | 2012             | 2011        |
| Sueldos y Salarios  | 21,450.00        | 0.00        |
| Beneficios sociales | 893.75           | 0.00        |
| Aporte al IESS      | <u>2,606.33</u>  | <u>0.00</u> |
|                     | <b>24,950.08</b> | <b>0.00</b> |

#### 16. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros (no consolidados) por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia y Junta General de Accionistas de la Compañía en Marzo 12 del 2013.



Centeno Aguilar Byron Javier  
Contador Registro No. 17- 07003