

# **MACROINMO S.A.**

---

## **Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre 2017, 31 de diciembre 2016**

**Contabilidad**

**28/03/2018**

Este documento describe los Estados Financieros bajo la Norma Internacional de Información Financiera para las Pymes.

## Contenido

<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS</b>	<b>2</b>
<b>ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES</b>	<b>3</b>
<b>ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO</b>	<b>4</b>
<b>ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO – METODO DIRECTO</b>	<b>5</b>
<b>POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS</b>	<b>7</b>
<b>PARA EL</b>	
<b>AÑO QUE TERMINA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016</b>	
<b>1. Información general</b>	<b>7</b>
<b>2. Bases de elaboración y políticas contables</b>	<b>7</b>
<b>3. Políticas Contables</b>	<b>8</b>
<b>3.1. Efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>8</b>
<b>3.2. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar</b>	<b>8</b>
<b>3.3. Inventarios</b>	<b>8</b>
<b>3.4. Pagos anticipados</b>	<b>8</b>
<b>3.5. Propiedad Planta y Equipo.</b>	<b>9</b>
<b>3.6. Deterioro del valor de los activos tangibles</b>	<b>10</b>
<b>3.7. Propiedades de inversión</b>	<b>11</b>
<b>3.8. Préstamos y obligaciones financieras</b>	<b>11</b>
<b>3.9. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar</b>	<b>11</b>
<b>3.10. Arrendamientos</b>	<b>11</b>
<b>3.11. Impuesto a la renta corriente y diferido</b>	<b>12</b>
<b>3.12. Reconocimiento de ingresos</b>	<b>12</b>
<b>3.13. Costos y Gastos</b>	<b>13</b>
<b>4. Supuestos clave de la incertidumbre en la estimación</b>	<b>13</b>
<b>5. Efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>13</b>
<b>6. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar</b>	<b>14</b>
<b>7. Pagos anticipados</b>	<b>14</b>
<b>8. Impuestos</b>	<b>14</b>
<b>8.1. Activos y pasivos del año corriente</b>	<b>14</b>
<b>8.2. Impuesto a la renta reconocido en los resultados</b>	<b>15</b>
<b>9. Propiedades, planta y equipo</b>	<b>16</b>
<b>10. Propiedades de inversión</b>	<b>17</b>
<b>11. Cuentas y Documentos por pagar</b>	<b>17</b>
<b>12. Patrimonio</b>	<b>18</b>
<b>13. Ingresos de actividades ordinarias</b>	<b>18</b>
<b>14. Costos y Gastos</b>	<b>19</b>
<b>15. Transacciones entre partes relacionadas</b>	<b>19</b>
<b>16. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa</b>	<b>20</b>
<b>17. Aprobación de los estados financieros</b>	<b>20</b>

**MACROINMO S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<b>Activos</b>			
<b>Activos Corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes en efectivo	5	210.271,62	6.329,67
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	6	124.980,19	121.032,12
Pagos anticipados	7	1.522.972,17	763.019,18
Activos por impuestos corrientes	8	41.697,27	24.469,15
		<b>1.899.921,25</b>	<b>914.850,12</b>
<b>Activos no Corrientes</b>			
Propiedades, planta y equipo	9	248.837,93	266.639,81
Propiedades de inversión	10	1.984.453,00	1.984.453,00
		<b>2.233.290,93</b>	<b>2.251.092,81</b>
<b>Activos Totales</b>		<b>4.133.212,18</b>	<b>3.165.942,93</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos Corrientes</b>			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	11	2.156.349,32	1.125.336,74
Impuestos corrientes por pagar	8	1.845,92	1.723,35
		<b>2.158.195,24</b>	<b>1.127.060,09</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital Social	12	2.030.845,00	2.030.845,00
Reserva legal		12.662,41	12.662,41
Resultados acumulados		-68.490,47	-4.624,57
		<b>1.975.016,94</b>	<b>2.038.882,84</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>		<b>4.133.212,18</b>	<b>3.165.942,93</b>

**MACROINMO S.A.**  
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN**  
(Expresados en dólares)

<b>Por los años terminados en</b>	<b>Notas</b>	<b>Diciembre 31, 2017</b>	<b>Diciembre 31, 2016</b>
Ingresos de actividades ordinarias		171.303,06	129.094,64
Costo de Ventas		-	-
Otros ingresos		3,14	0,03
<b>Ganancia Bruta</b>	<b>13</b>	<b>171.306,20</b>	<b>129.094,67</b>
<b>Gastos:</b>	<b>14</b>		
Gastos del personal		31.294,80	31.286,96
Honorarios y comisiones		106.381,64	35.966,77
Mantenimiento		7.594,66	15.006,92
Impuestos fiscales, municipales y contribuciones		59.830,06	48.391,96
Depreciaciones		17.801,88	17.801,88
Otros gastos		4.518,32	2.995,54
		227.421,36	151.450,03
<b>Utilidad (Pérdida) operativa</b>		<b>-56.115,16</b>	<b>-22.355,36</b>
Gasto Impuesto a la Renta	<b>8</b>	7.750,74	14.200,78
<b>Ganancia neta del ejercicio de operaciones continuas</b>		<b>-63.865,90</b>	<b>-36.556,14</b>

**MACROINMO S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
(Expresados en dólares)

Concepto	Resultados Acumulados					Total patrimonio
	Capital social	Reserva legal	Ganancias Acumuladas	Pérdidas Acumuladas	Resultado Integral Total del año	
<b>Saldos al 01 de enero de 2016</b>	<b>2.030.845,00</b>	<b>12.662,41</b>	<b>113.961,73</b>	<b>-37.082,38</b>	<b>-44.947,78</b>	<b>2.075.438,98</b>
Aumento de Capital Social	-	-	-	-	-	-
Apropiación de resultados	-	-	-	-	-	-
Transferencias a resultados acumulados	-	-	-	-44.947,78	44.947,78	-
Resultado integral total del año	-	-	-	-	-36.556,14	<b>-36.556,14</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>2.030.845,00</b>	<b>12.662,41</b>	<b>113.961,73</b>	<b>-82.030,16</b>	<b>-36.556,14</b>	<b>2.038.882,84</b>
Aumento de Capital Social	-	-	-	-	-	-
Apropiación de resultados	-	-	-	-	-	-
Transferencias a resultados acumulados	-	-	-	-36.556,14	36.556,14	-
Resultado integral total del año	-	-	-	-	-63.865,90	<b>-63.865,90</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>2.030.845,00</b>	<b>12.662,41</b>	<b>113.961,73</b>	<b>-118.586,30</b>	<b>-63.865,90</b>	<b>1.975.016,94</b>

**MACROINMO S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO - METODO DIRECTO**  
(Expresados en dólares)

Por los años terminados en	Notas	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación:</b>			
Efectivo recibido por actividades de operación clientes		171.303,06	145.409,91
Pagos a proveedores por suministro de bienes y servicios		-228.102,83	-147.487,13
Pagos a y por cuenta de los empleados		0,00	-31.286,96
Pagos otras actividades de operación		-3.948,07	-8.540,00
Impuestos a las ganancias pagados		-17.105,55	1.286,08
Otras entradas (salidas) efectivo		-46.764,06	640,13
<b>Total flujos actividades de operación</b>		<b>-124.617,45</b>	<b>-39.977,97</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión:</b>			
Efectivo recibido por venta de propiedad, planta y equipo		0,00	0,00
Efectivo recibido por venta de acciones		0,00	0,00
Pagos para adquirir acciones		0,00	0,00
Adquisición de propiedad, planta y equipo		0,00	0,00
Otras entradas (salidas) efectivo		0,00	0,00
<b>Total flujos actividades de inversión</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:</b>			
Aportes futuras capitalizaciones		0,00	0,00
Pagos de préstamos		0,00	0,00
Otras entradas (salidas) efectivo		328.559,40	0,00
<b>Total flujos actividades de financiamiento</b>		<b>328.559,40</b>	<b>0,00</b>
<b>(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>203.941,95</b>	<b>-39.977,97</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio de año		6.329,67	46.307,64
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>5</b>	<b>210.271,62</b>	<b>6.329,67</b>

**MACROINMO S.A.**  
**CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN**  
(Expresados en dólares)

Por los años terminados en	Notas	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<b>Ganancia (Pérdida) antes del 15% a trabajadores e impuesto a la renta</b>		<b>-63.865,90</b>	<b>-36.556,14</b>
<b>Ajuste por partidas distintas al efectivo:</b>			
Ajuste por gasto de depreciación		17.801,88	17.801,88
Ajuste por impuesto a la renta		0,00	0,00
Ajuste por gastos en provisiones		0,00	0,00
Ajuste por gasto por participación trabajadores		0,00	0,00
Otros ajuste por partidas distintas al efectivo		0,00	0,00
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>			
Disminución (aumento) cuentas por cobrar clientes		-3.948,07	16.315,27
Disminución (aumento) otras cuentas por cobrar		-759.952,99	-587.623,89
Disminución (aumento) en anticipos a proveedores		0,00	0,00
(Aumento) disminución en otros activos		705.682,73	0,00
Aumento (disminución) cuentas por pagar comerciales		-11.028,51	-8.540,00
Aumento (disminución) otras cuentas por pagar		-9.429,16	558.496,29
Aumento (disminución) en beneficios a empleados		0,00	0,00
Aumento (disminución) en otros pasivos		122,57	128,62
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación:</b>		<b>-124.617,45</b>	<b>-39.977,97</b>

# MACROINMO S.A.

---

## POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL AÑO QUE TERMINA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

### 1. Información general

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 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.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

### 2. Bases de elaboración y políticas contables

Los estados financieros (no consolidados) de Macroinmo S.A., se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) publicadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y comprenden los estados (no consolidados) de situación financiera, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 y 2016.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.

La Administración declara que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Están presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

### **3. Políticas Contables**

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

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. 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**

La prestación de servicios se realizan con condiciones de crédito normales a corto plazo, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Al final de cada período 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.

#### **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 período 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 período en que esto suceda.

### **3.5. Propiedad Planta y Equipo.**

#### **3.5.1. Medición en el momento del reconocimiento**

Las partidas de propiedades y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia.

Adicionalmente, se considerarán como costo de las partidas de propiedades y equipos, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

#### **3.5.2. Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo**

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de mantención, conservación y reparación se imputarán a resultados en el período en que se producen.

Pudiendo en el futuro adoptar el método alternativo de avalúo, este cambio de hacerse debe aplicarse a una línea completa de activos.

#### **3.5.3. Método de depreciación y vidas útiles**

El costo de propiedades y equipos se deprecian de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<b>Ítem</b>	<b>Vida útil (en años)</b>
Vehículos	5
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3

#### **3.5.4. Retiro o venta de propiedades y equipos**

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

#### **3.5.5. Costos por intereses**

Los costes por intereses generales y específicos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, que son aquellos que necesariamente requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar preparados para el uso previsto o la venta, se añaden al costo de esos activos, hasta que llega el momento en que los activos están sustancialmente preparados para el uso que se pretende o la venta.

Los ingresos financieros obtenidos por la inversión temporal de los préstamos específicos a la espera de su uso en los activos aptos se deducen de los costos por intereses susceptibles de capitalización.

El resto de los costos por intereses se reconoce en resultados en el ejercicio en que se incurre en ellos.

#### **3.6. Deterioro del valor de los activos tangibles**

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las inversiones ordinarias, para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin recuperar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos)

en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

### **3.7. Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, excepto para aquellas propiedades de inversión clasificadas como mantenidas para la venta (o sean incluidas en un grupo de activos para su disposición que sea clasificado como mantenido para la venta) en cuyo caso serán medidas de acuerdo con la *NIF 5 Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuidas*.

### **3.8. 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.

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

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, son obligaciones basadas en condiciones normales de crédito a corto plazo y no tienen intereses.

### **3.10. 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.

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

El gasto por impuestos a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y del impuesto diferido.

#### **3.11.1. 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 las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

#### **3.11.2. Impuestos diferidos**

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables que se espere que incrementen la utilidad gravable en el futuro. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles que se espere que reduzcan la utilidad gravable en el futuro, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de la utilidad gravable futura. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) gravable de los períodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del período sobre el que se informa.

### **3.12. Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, neta de descuentos e impuestos asociados con la prestación del servicio.

Los ingresos procedentes de la prestación de servicios, se reconocen cuando se entrega el servicio y se facturan en forma mensual.

#### 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 arrendamientos por propiedades subarrendadas se reconocen como otros ingresos.

### 3.13. Costos y Gastos

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

#### 4. Supuestos clave de la incertidumbre en la estimación

La gerencia considera que los supuestos hechos al preparar los estados financieros son correctos, y que los estados financieros, por lo tanto, presentan razonablemente la situación financiera y el rendimiento de la entidad de acuerdo con la NIIF para las Pymes, en todos los aspectos importantes. Sin embargo, el hecho de aplicar supuestos y estimaciones implica que, si se eligen supuestos diferentes, nuestros resultados informados también serán diferentes. La información que se detalla debajo de este encabezado se presenta exclusivamente para facilitar la comprensión de los usuarios acerca de los estados financieros, y no tiene como objeto sugerir que otros supuestos no serían completamente correctos.

#### 5. Efectivo y equivalentes 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:

	<b>Diciembre 31, 2017</b>	<b>Diciembre 31, 2016</b>
Banco Pichincha	209.693,61	5.042,12
Banco Bolivariano	<u>578,01</u>	<u>1.287,55</u>
	<b><u>210.271,62</u></b>	<b><u>6.329,67</u></b>

## 6. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Un resumen de esta cuenta, es como sigue:

	<b>Diciembre 31, 2017</b>	<b>Diciembre 31, 2016</b>
<i>Cuentas por cobrar comerciales</i>		
Clientes	3.092,19	2.392,12
Otras cuentas por cobrar		
Conelsa	<u>121.888,00</u>	<u>118.640,00</u>
	<b><u>124.980,19</u></b>	<b><u>121.032,12</u></b>

## 7. Pagos anticipados

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

	<b>Diciembre 31, 2017</b>	<b>Diciembre 31, 2016</b>
<i>Anticipos Proveedores</i>		
Galpones Real Audiencia	992.124,40	746.371,53
Intereses Const. Galpones Real Audiencia	3.591,65	3.591,65
Anticipo compra terrenos	510.000,00	0,00
Otros	<u>17.256,12</u>	<u>13.056,00</u>
	<b><u>1.522.972,17</u></b>	<b><u>763.019,18</u></b>

## 8. Impuestos

### 8.1. Activos y pasivos del año corriente

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

	<b>Diciembre 31, 2017</b>	<b>Diciembre 31, 2016</b>
<b>Activos por Impuesto Corriente:</b>		
Crédito Tributario Imp. Renta	30.394,27	17.999,35
Impuesto Valor Agregado - por cobrar	<u>11.303,00</u>	<u>6.469,80</u>
	<b><u>41.697,27</u></b>	<b><u>24.469,15</u></b>
<b>Pasivos por Impuesto Corriente:</b>		
Impuesto a la renta por pagar	0,00	0,00
Retenciones en la fuente por pagar	790,05	629,37

Retenciones del Iva por pagar	1.055,87	1.093,98
Iva en Ventas - por pagar	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<b>Total</b>	<b>1.845,92</b>	<b>1.723,35</b>

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

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

	<b>Diciembre 31, 2017</b>	<b>Diciembre 31, 2016</b>
<b>Ganancia (Pérdida) antes de participación e impuesto a la renta:</b>	<b>-63.865,90</b>	<b>-22.355,36</b>
15% Participación trabajadores	0,00	0,00
<b>Más</b>		
Gastos no deducibles	1.546,23	27.572,14
<b>Ganancia (pérdida) gravable</b>	<b>-62.319,67</b>	<b>5.216,78</b>
Tasa de impuesto a la renta del período	<u>22%</u>	<u>22%</u>
<b>Impuesto a la renta causado</b>	<b>0,00</b>	<b>1.147,69</b>
Anticipo del impuesto a la renta del año (Impuesto mínimo)	<u>7.750,74</u>	<u>14.200,78</u>
<b>Impuesto a la renta del período</b>	<b>7.750,74</b>	<b>14.200,78</b>
<b>Menos:</b>		
Retenciones en la fuente del año	12.394,92	9.201,33
Crédito tributario años anteriores	17.999,35	17.972,62
Anticipo impuesto a la renta pagado	<u>7.750,74</u>	<u>5.026,18</u>
<b>Saldo a favor</b>	<b><u>-30.394,27</u></b>	<b><u>-17.999,35</u></b>

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, se calcula en un 22% sobre la utilidad gravable.

## 9. Propiedades, planta y equipo

Un resumen de propiedades, planta y equipos es como sigue:

	<b>Diciembre 31, 2017</b>	<b>Diciembre 31, 2016</b>
Costo	316.734,53	316.734,53
Depreciación acumulada	<u>-67.896,60</u>	<u>-50.094,72</u>
<b>Total</b>	<b><u>248.837,93</u></b>	<b><u>266.639,81</u></b>
<i>Clasificación:</i>		
Edificios	220.420,45	234.193,81
Muebles y enseres	28.417,48	32.446,00
Equipos de computación	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	<b><u>248.837,93</u></b>	<b><u>266.639,81</u></b>

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

<b>Concepto</b>	<b>Edificios</b>	<b>Muebles y enseres</b>	<b>Equipos de computación</b>	<b>Total</b>
<u>Diciembre 31, 2016:</u>				
Saldo Inicial	247.967,17	36.474,52	-	284.441,69
Adiciones	-	-	-	-
Mermas	-	-	-	-
Gasto depreciación	(13.773,36)	(4.028,52)	-	(17.801,88)
<b>Saldo final valor en libros</b>	<b>234.193,81</b>	<b>32.446,00</b>	<b>-</b>	<b>266.639,81</b>

<b>Concepto</b>	<b>Edificios</b>	<b>Muebles y enseres</b>	<b>Equipos de computación</b>	<b>Total</b>
<u>Diciembre 31, 2017:</u>				
Saldo Inicial	234.193,81	32.446,00	-	266.639,81
Adiciones	-	-	-	-
Mermas Costo	-	-	-	-
Gasto depreciación	(13.773,36)	(4.028,52)	-	(17.801,88)
<b>Saldo final valor en libros</b>	<b>220.420,45</b>	<b>28.417,48</b>	<b>-</b>	<b>248.837,93</b>

## 10. Propiedades de inversión

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

	<b>Diciembre 31, 2017</b>	<b>Diciembre 31, 2016</b>
<i>Terrenos</i>		
Saldo inicial	1.984.453,00	1.984.453,00
Ventas	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<b>Saldo final</b>	<b><u>1.984.453,00</u></b>	<b><u>1.984.453,00</u></b>

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.

## 11. Cuentas y Documentos por pagar

El importe de cuentas y documentos por pagar y obligaciones financieras incluye:

	<b>Diciembre 31, 2017</b>	<b>Diciembre 31, 2016</b>
Cuentas por pagar comerciales (1)	9.973,02	30.430,69
Cuentas por pagar relacionados (2)	1.421.465,95	1.092.906,55
Con el IESS	432,00	432,00
Por beneficios de ley a empleados (3)	-	-
Depósitos de clientes	711.290,85	-
Depósitos en garantía	<u>13.187,50</u>	<u>1.567,50</u>
	<b><u>2.156.349,32</u></b>	<b><u>1.125.336,74</u></b>
<u>(1) Cuentas por pagar comerciales</u>		
Proveedores locales	9.973,02	30.430,69
<u>(2) Cuentas por pagar relacionados</u>		
Francisco Dalmau	343.159,73	297.806,55
Botoperla S.A.	50.000,00	50.000,00
Polimerización	9.100,00	9.100,00
Urbanplus	30.000,00	90.000,00
Conelsa	<u>989.206,22</u>	<u>646.000,00</u>
	<b><u>1.421.465,95</u></b>	<b><u>1.092.906,55</u></b>

## 12. Patrimonio

### 12.1. Capital Social

Al 31 de diciembre de 2017, el capital social autorizado consiste de 2.030.845 de acciones de USD \$1,00 valor nominal, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

### 12.2. Reserva legal

Un resumen de reserva legal es como sigue:

	<b>Diciembre 31, 2017</b>	<b>Diciembre 31, 2016</b>
Saldo inicial	12.662,41	12.662,41
Transferencia de resultados	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<b>Total</b>	<b><u>12.662,41</u></b>	<b><u>12.662,41</u></b>

### 12.3. Utilidades retenidas (Pérdidas acumuladas)

Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	<b>Diciembre 31, 2017</b>	<b>Diciembre 31, 2016</b>
Saldo inicial	-4.624,57	31.931,57
Transferencia a reserva legal	0,00	0,00
Resultado integral del año	<u>-63.865,90</u>	<u>-36.556,14</u>
<b>Saldo final</b>	<b><u>-68.490,47</u></b>	<b><u>-4.624,57</u></b>

## 13. Ingresos de actividades ordinarias y otros ingresos

Un resumen se detalla a continuación:

	<b>Diciembre 31, 2017</b>	<b>Diciembre 31, 2016</b>
Venta de bienes inmuebles	0,00	0,00
Arriendo de bienes inmuebles	171.303,06	129.094,64
Otros ingresos	<u>3,14</u>	<u>0,03</u>
	<b><u>171.306,20</u></b>	<b><u>129.094,67</u></b>

#### 14. Costos y Gastos

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

	<b>Diciembre 31, 2017</b>	<b>Diciembre 31, 2016</b>
Gastos de personal	31.294,80	31.286,96
Honorarios	106.381,64	35.966,77
Mantenimiento	7.594,66	15.006,92
Impuestos fiscales y municipales *	67.580,80	62.592,74
Depreciaciones	17.801,88	17.801,88
Otros gastos	<u>4.518,32</u>	<u>2.995,54</u>
	<b><u>235.172,10</u></b>	<b><u>165.650,81</u></b>

(\*) Incluye \$ 14,200,78 Impuesto renta mínimo

#### 15. Transacciones entre partes relacionadas

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

##### 15.1. Transacciones comerciales

	<b>Diciembre 31, 2017</b>	<b>Diciembre 31, 2016</b>
<u>Gastos Operacionales</u>		
Felipe Dalmau - Honorarios	48.000,00	24.000,00
Sebastian Dalmau - Sueldo gerencia	31.294,80	31.286,96
	<b><u>79.294,80</u></b>	<b><u>55.286,96</u></b>

##### 15.2. Cuentas por cobrar y pagar relacionadas

	<b>Diciembre 31, 2017</b>	<b>Diciembre 31, 2016</b>
<u>Cuentas por pagar relacionados</u>		
Francisco Dalmau	343.159,73	297.806,55

## **16. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa**

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## **17. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros (no consolidados) por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia y Junta General de Accionistas de la Compañía en Marzo 28 del 2017.

\*\*\*\*\*