

**6. EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representan valores disponibles que posee la Compañía en cuentas corrientes en el Banco Bolivariano C.A. e Internacional S.A. los cual no tienen ninguna restricción para su utilización inmediata.

**7. IMPUESTOS**

**7.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

|                                                  | Diciembre<br>31, 2016 | Diciembre 31,<br>2015 |
|--------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Activos por impuesto corriente</b>            |                       |                       |
| Retenciones en la fuente de IR                   | 19                    | -                     |
| <b>Total activos por impuestos corrientes</b>    | <u>19</u>             | <u>-</u>              |
| <br><b>Pasivos por impuesto corriente</b>        |                       |                       |
| Retenciones en la fuente del impuesto a la renta | 2,168                 | 179                   |
| Retenciones en la fuente de IVA                  | 3,219                 | -                     |
| <b>Total pasivos por impuestos corrientes</b>    | <u>5,387</u>          | <u>179</u>            |

**7.2 Conciliación tributaria – impuesto a la renta.**

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

|                                                                         | 31 de<br>diciembre del<br>2016 | 31 de<br>diciembre del<br>2015 |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>(Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta</b> | <u>4,314</u>                   | <u>4,500</u>                   |
| <b>Más(menos) partidas de conciliación:</b>                             |                                |                                |
| Gastos no deducibles                                                    | 6,774                          | 1,137                          |
| <b>Utilidad gravable</b>                                                | <u>11,088</u>                  | <u>5,637</u>                   |
| <b>Tarifa efectiva de impuesto a la renta del periodo</b>               | <u>22%</u>                     | <u>22%</u>                     |
| <br>Impuesto a la renta causado                                         | 2,439                          | 1,240                          |
| Anticipo del impuesto a la renta del año (impuesto mínimo)              | 4,230                          | 4,317                          |
| <b>Impuesto a la renta del periodo</b>                                  | <u>4,230</u>                   | <u>4,317</u>                   |
| <br><b>Menos:</b>                                                       |                                |                                |
| Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio corriente    | (19)                           | -                              |
| Anticipo de impuesto a la renta pagado                                  | (4,230)                        | (4,317)                        |
| <b>Saldo de impuesto a favor</b>                                        | <u>19</u>                      | <u>-</u>                       |

### **7.3 Tarifa del impuesto a la renta.**

#### **7.3.1 Provisión para los años 2016 y 2015.**

La provisión para el impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, ha sido calculada aplicando la tarifa del 22%.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del Impuesto a la Renta para sociedades es del 22%; sin embargo, si los accionistas, socios, partícipes, constituyentes o beneficiarios de una sociedad son residentes o están establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición en una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25%. Si la relación indicada es inferior al 50%, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25% sobre la proporción de la base imponible que pertenezca a dicha participación en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Así mismo una sociedad deberá aplicar la tarifa del 25% sobre la porción de las participaciones de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares que no informe a la Administración Tributaria en los términos definidos para la presentación del anexo de accionistas.

#### **7.3.2 Pago mínimo de impuesto a la renta.**

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc. Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del impuesto a la renta.

Además, a partir del ejercicio fiscal 2016 cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica de un contribuyente, el mayor valor entre el anticipo determinado y el impuesto a la renta causado puede ser recuperado en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria.

#### **7.4 Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria.**

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde la fecha de su constitución y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2013 al 2016.

### **8. DERECHOS FIDUCIARIOS**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

|                                              | Diciembre<br>31, 2016 | Diciembre<br>31, 2015 |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Derechos Fiduciarios</b>                  |                       |                       |
| Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Terranova | 2,882,888             | -                     |
| <b>Total derechos fiduciarios (1)</b>        | <b>2,882,888</b>      | <b>-</b>              |

- (1) Corresponde al registro de los derechos fiduciarios que posee la Compañía sobre el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Terranova, el cual fue constituido mediante escritura pública el 1 de marzo del 2016, cuyo objeto principal es servir como un mecanismo idóneo para administrar los recursos necesarios y llevar a cabo las gestiones e instrucciones para el desarrollo y terminación del proyecto inmobiliario "Terranova".

El movimiento de esta cuenta al 31 de diciembre del 2016 es como sigue:

|                                                      | Diciembre<br>31, 2016 |
|------------------------------------------------------|-----------------------|
| Saldo inicial                                        | -                     |
| Proyecto Inmobiliario en curso (proviene de Nota 9)  | 1,901,181             |
| Propiedades, planta y equipo (aporte al fideicomiso) | 5,252                 |
| Adiciones por inversión en proyecto inmobiliario     | 9,748                 |
| Adquisición de derechos fiduciarios (2)              | 966,707               |
|                                                      | <b>2,882,888</b>      |

- (2) Corresponde principalmente a la adquisición del 100% de los derechos fiduciarios de la Compañía Parque Industrial Ecuatoriano S.A. que poseía sobre el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Terranova.

**9. PROYECTO INMOBILIARIO EN CURSO**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

|                                             | Diciembre<br>31, 2016 | Diciembre<br>31, 2015 |
|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Proyecto inmobiliario en curso</b>       |                       |                       |
| Construcción en proceso                     | -                     | 791,155               |
| Terreno                                     | -                     | 1,110,026             |
| <b>Total proyecto inmobiliario en curso</b> | <b>-</b>              | <b>1,901,181</b>      |

El movimiento de esta cuenta al 31 de diciembre del 2016 es como sigue:

|                                                                           | Diciembre<br>31, 2016 |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Saldo inicial                                                             | 1,901,181             |
| Reclasificación a Derechos Fiduciarios (Aporte al fideicomiso) Ver nota 8 | (1,901,181)           |
|                                                                           | <b>-</b>              |

**10. INGRESOS DIFERIDOS**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

|                                 | Diciembre<br>31, 2016 | Diciembre<br>31, 2015 |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Ingresos diferidos</b>       |                       |                       |
| Anticipo de clientes            | 486,847               | 486,847               |
| <b>Total ingresos diferidos</b> | <b>486,847</b>        | <b>486,847</b>        |

Al 31 de diciembre 2016 y 2015, corresponde a valores recibidos por abonos para la reserva de lotes con servicios básicos del proyecto Inmobiliario Terrenova. Estas operaciones se encuentran formalizadas con promesas de reservas.

**11. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 está constituido por 1.045.860 y 800 acciones ordinarias, nominativas, autorizadas respectivamente, suscritas y en circulación con un valor nominal de US\$1 cada una.

Durante el año 2016, la Compañía mediante escritura pública de fecha 12 de mayo de 2016 incremento su capital social en US\$1, 045,060, para lo cual procedió a capitalizar los aportes para futura capitalización en dicho importe.

## 12. APOORTE PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 corresponden a los aportes para futuras capitalizaciones realizados por los accionistas por un valor de US\$354,975 y US\$1,045,061 respectivamente.

## 13. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías de Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 la reserva legal de la Compañía es de US\$47.

## 14. RESULTADOS ACUMULADAS

### Utilidades retenidas.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, capitalización de la Compañía y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, entre otros.

## 15. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de los saldos con partes relacionadas, fue como sigue:

|                                              | Relación   | Transacción                       | 31 de<br>diciembre del<br>2016 | 31 de<br>diciembre del<br>2015 |
|----------------------------------------------|------------|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Otras cuentas por cobrar relacionadas</b> |            |                                   |                                |                                |
| Urbafix S.A.                                 | Otros      | Préstamo                          | -                              | 27.569                         |
| Retigsa S.A.                                 | Otros      | Préstamo                          | -                              | 6.970                          |
| Ecuassets S.A.                               | Otros      | Préstamo                          | -                              | 17.661                         |
| Consortio Urba-Game S.A.                     | Otros      | Préstamo                          | -                              | 4.030                          |
| Sociedad Predios Rústicos La Candelaria      | Otros      | Préstamo                          | -                              | 11.982                         |
| Extasiscorp S.A.                             | Otros      | Préstamo                          | -                              | 20.024                         |
| Derconcorp S.A.                              | Otros      | Préstamo                          | -                              | 52.726                         |
|                                              |            |                                   | -                              | <b>140.962</b>                 |
| <b>Otras cuentas por pagar relacionadas</b>  |            |                                   |                                |                                |
| <b>No corriente</b>                          |            |                                   |                                |                                |
| María Gabriela Nevárez Ponce                 | Accionista | Préstamo                          | 1.624                          | 192.105                        |
| María Isabel Nevárez Ponce                   | Accionista | Préstamo                          | -                              | 192.105                        |
| Susana Ortega Illingworth                    | Accionista | Préstamo                          | -                              | 42.690                         |
| Parque Industrial Ecuatoriano S.A.           | Otros      | Compra de<br>derechos fiduciarios | 966.707                        | 74.573                         |
|                                              |            |                                   | <b>968.331</b>                 | <b>501.473</b>                 |

**16. FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO TERRANOVA S.A.**

El Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Terranova S.A. se constituyó mediante escritura pública de fecha 1 de marzo del 2016 e inscrita en el registro de la propiedad el 16 de marzo del mismo año. Comparecen como constituyentes y beneficiarios la Compañía Makerconstruc S.A. y Parque Industrial Ecuatoriano S.A.

Objeto principal es servir como un mecanismo idóneo para administrar los recursos necesarios y llevar a cabo las gestiones e instrucciones para el desarrollo y terminación del proyecto inmobiliario "Terranova"

Mediante escritura pública de fecha 23 de marzo del 2016 la compañía Parque Industrial Ecuatoriano S.A. transfiere sin reserva alguna, todos los derechos fiduciarios que esta mantiene del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Terranova S.A. a favor de Makerconstruc S.A. constituyéndose esta última como única beneficiaria de dicho patrimonio autónomo.

**17. PRECIOS DE TRANSFERENCIA**

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a US\$3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a US\$15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Conjuntamente con la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 fue publicada a través de la página del Servicio de Rentas Internas la ficha técnica para la estandarización del análisis de precios de transferencia, el cual establece el contenido de presentación del Informe Integral.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con

partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta US\$15.000.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto la Compañía no estaría obligada a la presentación del Anexo de Operaciones con Parte Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia.

**18. PAGO DE IMPUESTO A LA RENTA POR LA ENAJENACIÓN DE ACCIONES, PARTICIPACIONES Y OTROS DERECHOS REPRESENTATIVOS DE CAPITAL**

El artículo 8 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la utilidad generada en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador, en favor de personas naturales o jurídicas, constituyen renta gravada para quien las percibe.

El artículo 39 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la sociedad de quien se enajena las acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, es el responsable sustituto de las utilidades obtenidas por personas naturales o jurídicas no residentes en Ecuador.

El cuarto artículo no numerado a continuación del artículo 67 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, establece que la sociedad de quien se enajenan las acciones, participaciones o derechos representativos de capital, es el responsable sustituto en caso que el vendedor de los derechos de patrimonio no haya cumplido con la obligación de informar sobre la transacción realizada; sin embargo, la sociedad podrá repetir al accionista lo pagado por concepto del impuesto, multas, intereses o recargos, con cargo a dividendos que se encuentren pendientes en favor del accionista.

**19. SANCIONES**

**De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros**

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

**De otras autoridades administrativas**

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

**20. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE**

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2016 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (12 de octubre de 2017), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

  
**Contador General**