

**INMOBILIARIA MACESAN S.A.**

ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS  
AL:  
31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016  
JUNTO CON EL INFORME DEL AUDITOR

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL: 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

---

<b><u>INDICE</u></b>	<b><u>Páginas No.</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	2 - 4
Estados de situación financiera	5
Estados de resultados integrales	6
Estados de flujo de efectivo	7 - 8
Estado de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	9
Notas a los estados financieros	10 - 21

**Abreviaturas usadas:**

US\$.	: Dólares de Estados Unidos de América
NIC	: Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	: Normas Internacionales de Información Financiera
IESBA	: Código de ética para contadores
NIA	: Normas Internacionales de Auditoría

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas y/o Junta de Directores de:  
**INMOBILIARIA MACESAN S.A.**

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de INMOBILIARIA MACESAN S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, y salvo los puntos que se exponen como párrafo de énfasis los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de INMOBILIARIA MACESAN S.A., al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

### **Fundamentos de la Opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de INMOBILIARIA MACESAN S.A., de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### **Párrafo de énfasis**

#### **Empresa en Marcha**

Según la administración de la compañía INMOBILIARIA MACESAN S.A., no presenta ingresos por venta de departamentos y/o arriendos, ni tampoco gastos de operación durante el ejercicio fiscal 2017, sus propiedades están constituidas como propiedad de inversión, terreno y edificio.

### **Puntos claves**

- ✓ La administración de la compañía no registra en sus libros contables como gastos el deterioro de la propiedad de inversión (edificio)
- ✓ La administración de la compañía no mantiene trabajadores en su nómina
- ✓ La administración de la compañía no mantiene en sus registros contables contrato de seguros de bienes contra todo riesgo.
- ✓ El pago de impuestos no son efectuados ni registrados en los libros contables de la compañía.
- ✓ La compañía no entro en el causal de contratación de auditora externa por el año 2016

## **Información Presentada en Adición a los Estados Financieros**

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Encargados del Gobierno de la Compañía.

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Si basados en el trabajo que hemos efectuado, concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

## **Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía por los Estados Financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración y los Encargados del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

## **Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros

en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

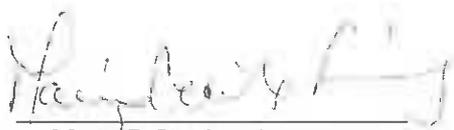
Guayaquil, Marzo, 30 del 2018

  
AUDIHOLDER C.LTDA  
Reg. No. SC. RNAE-526  
Guayaquil - Ecuador

  
CPA. WILLIAM TENEMAZA C.  
SOCIO  
Reg. No. 27210

**INMOBILIARIA MACESAN S.A.**  
**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016**  
(Expresado en Dólares USA)

<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y equivalente a efectivo	4	800	800
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<u>800</u>	<u>800</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedades de inversión, neto	5	852,227	852,227
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<u>852,227</u>	<u>852,227</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u>853,027</u>	<u>853,027</u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<u>-0-</u>	<u>-0-</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Cuentas por pagar Accionista largo plazo	6	852,227	852,227
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<u>852,227</u>	<u>852,227</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<u>852,227</u>	<u>852,227</u>
<b><u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
Capital Social	7	800	800
Utilidades acumuladas		-0-	-0-
Utilidad del ejercicio		<u>-0-</u>	<u>-0-</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO DE ACCIONISTAS</b>		<u>800</u>	<u>800</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<u>853,027</u>	<u>853,027</u>

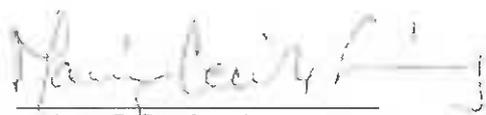
  
\_\_\_\_\_  
María C. Sánchez Arosemena  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
C.B.A. Cesar Palma C.  
Contador General  
Reg. No. 0.3436

Ver Notas de los Estados Financieros

INMOBILIARIA MACESAN S.A.  
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016  
(Expresado en Dólares USA)

	<u>Notas</u>	2016	2015
<b><u>INGRESOS:</u></b>			
Ventas Netas		-0-	-0-
<b>TOTAL INGRESOS</b>		-0-	-0-
<b><u>GASTOS OPERACIONALES</u></b>			
(-) Gastos de administración y ventas		-0-	-0-
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>		-0-	-0-
<b>UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE PART. DE TRABAJADORES E IMPTO A LA RENTA</b>		-0-	-0-
<b><u>Menos:</u></b>			
15% Participación Trabajadores		-0-	-0-
22% Impuesto a la Renta		-0-	-0-
<b>UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO</b>		-0-	-0-



María C. Sánchez Arosemena  
Gerente General



C.B.A. Cesar Palma C.  
Contador General  
Reg. No. 0.3436

Ver Notas de los Estados Financieros

**INMOBILIARIA MACESAN S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL: 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016**  
 (Expresado en Dólares)

	2017	2016
<b><u>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN :</u></b>		
Efectivo recibido de clientes	-0-	-0-
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-0-	-0-
<b>Efectivo neto proveniente (utilizado) de las actividades de operación</b>	<b>-0-</b>	<b>-0-</b>
<b><u>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u></b>		
Compra de activos fijos, netos	-0-	-0-
<b>Efectivo neto utilizado de las actividades de inversión</b>	<b>-0-</b>	<b>-0-</b>
<b><u>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u></b>		
Pago de préstamos L/P	-0-	-0-
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento</b>	<b>-0-</b>	<b>-0-</b>
Disminución (Aumento) del efectivo y equivalentes de efectivo	-0-	-0-
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del periodo	800	800
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>800</b>	<b>800</b>



María C. Sánchez Arosemena  
Gerente General

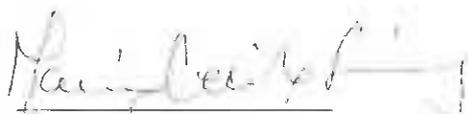


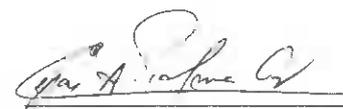
C.B.A. Cesar Palma C.  
Contador General  
Reg. No. 0.3436

Ver Notas a los Estados Financieros

**INMOBILIARIA MACESAN S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE**  
**OPERACION**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL: 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016**  
 (Expresado en Dólares)

	2017	2016
<b><u>UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO :</u></b>		
AJUSTE PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Participación de trabajadores e impuesto a la Renta	-0-	-0-
Depreciaciones y amortizaciones		
<b><u>Aumento (Disminución) en:</u></b>		
Cuentas por cobrar	-0-	-0-
Cuentas por pagar	-0-	-0-
Total Ajustes	-0-	-0-
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-0-	-0-

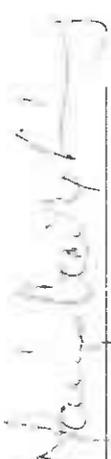
  
 María C. Sánchez Arosemena  
 Gerente General

  
 C.B.A. Cesar Palma C.  
 Contador General  
 Reg. 0.3436

Ver Notas a los Estados Financieros

**INMOBILIARIA MACESAN S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL: 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
 (Expresado en Dólares)

	CAPITAL SOCIAL	UTILIDADES ACUMULADAS	UTILIDAD DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldo inicial bajo NIIF al 31 de Diciembre del 2016	800	-0-	-0-	800
Movimientos del 2017:				
Utilidad (perdida) neta del ejercicio 2017	-	0	-0-	-0-
<b>Saldo al: 31- Diciembre del 2017</b>	<b>800</b>	<b>-0-</b>	<b>-0-</b>	<b>800</b>

  
 María C. Sánchez Arosemena  
 Gerente General

  
 CBA. Cesar Palma C.  
 Contador General  
 Reg. No.0.3436

Ver Notas de los Estados Financieros

# **INMOBILIARIA MACESAN S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

### **NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA**

#### **OBJETO DE LA COMPAÑÍA**

La compañía INMOBILIARIA MACESAN S.A. fue constituida en el Ecuador según consta en la escritura pública celebrada el 28 de mayo del 2008 con domicilio en el cantón Samborondón provincia del Guayas y aprobada por la Superintendencia de compañías mediante resolución No. 8.G.IJ 0003279, siendo su actividad principal la compra, venta, construcción de bienes inmuebles y proyectos inmobiliarios.

Los estados financieros, han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

Operaciones.- La compañía inicio sus operaciones en el año 2008.

Entorno Económico.- Para entender mejor los logros del ejercicio, debemos visualizar el contexto en que llegamos a dichos objetivos, y por tanto hacer un recorrido histórico durante el año de las variables económicas y de los cambios estructurales que afectaron el desenvolvimiento del país y el sector empresarial en que se encuentra la empresa.

Transcurrido el año 2017, se pueden señalar que la economía ecuatoriana decreció en el -0.20%, en disminución con el decrecimiento del -1.5% del ejercicio anterior, este descenso importante en su decrecimiento se debe básicamente al repunte aumento del precio promedio del barril de petróleo de aproximadamente (+/-) US\$32.10.00, en el 2016 a Us\$42.75 en el año 2017, las expectativas de subida de precios del petróleo para el 2018 son alentadoras a la fecha de este informe bordea por arriba de los Usd.\$50.00 el barril, lo cual el estado ecuatoriano se beneficiaría con un incremento importante en sus ingresos para el año 2018, lo cual ayudaría a su crecimiento previsto en un 2% aproximadamente; el financiamiento proveniente de organismos multilaterales, para reactivar la economía, adicionalmente a esto se prevé un paquete de medidas económicas que el Gobierno pretende activar, como es la disminución del pago del anticipo al impuesto a la renta para el 2018.

### **NOTA 2 PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

#### **2.1. Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### **Bases de preparación**

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y de revelación en los estados financieros consolidados, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 "Inventarios" o el valor en uso de la NIC 36 "Deterioro de los Activos". Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

## **2.2 Bases de Presentación de los Estados Financieros.**

La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF), y leyes promulgadas por la Superintendencia de compañías y de acuerdo con las disposiciones de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su reglamento, dichos estados financieros son preparados de acuerdo al sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América. En el presente año no han sido necesarios asientos de memorando para ajustar los Estados Financieros adjuntos.

## **2.3. Transición a Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF":**

El 20 de Noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 estableció un cronograma de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por medio del cual éstas normas entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2010 hasta el 1 de enero del 2012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubique la compañía.

Para el caso de INMOBILIARIA MACESAN S.A., por ser una empresa Pymes del Tercer grupo, las NIIF entraron en vigencia a partir del 1 de enero del 2012, fecha en que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) quedaron derogadas, y se establece el año 2011 como periodo de transición, para tal efecto la compañía elaboró y presentó sus estados financieros comparativos con observancia de las NIIF a partir del ejercicio económico del año 2012 en adelante

## **2.4. Transacciones en moneda extranjera**

Al preparar los estados financieros de la entidad individual, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la entidad (moneda extranjera) son registradas utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo que se informa, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera son

reconvertidas a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas al valor razonable, denominadas en moneda extranjera, son reconvertidas a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias calculadas en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no han sido reconvertidas. Las diferencias en cambio de las partidas no monetarias se reconocen en los resultados del periodo en que surgen

#### **2.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes**

En el Estado de Situación Financiera se clasifican los saldos en función a sus vencimientos; en corriente cuando el vencimiento es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha sobre la que se informe en los estados financieros consolidados y como no corriente, los mayores a ese periodo.

A continuación, se resumen las prácticas contables seguidas por la compañía en la preparación de sus Estados Financieros.

#### **2.6. 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. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el Estado de Situación Financiera.

#### **2.7. Cuentas y documentos por cobrar**

Las cuentas y documentos por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor razonable y posteriormente son medidas al costo amortizado

Las cuentas documentos por cobrar, incluyen principalmente clientes locales, anticipos a proveedores, préstamos a empleados y otras cuentas por cobrar, las cuales que son valorizadas a valor nominal.

#### **2.8. Inventarios**

La compañía no mantiene cuentas asignadas al rubro de inventario en sus estados financieros al cierre del periodo año 2017, por cuanto no corresponde a la actividad propia del negocio

#### **2.9. Otros Activos**

La compañía no mantiene este rubro como registro en su contabilidad, que Corresponden principalmente a seguros pagados por anticipado, anticipos a proveedores y otros anticipos entregados a terceros para servicios o compra de bienes a nivel local y en el exterior, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

#### **2.10. Activos por impuestos corrientes**

Corresponden principalmente a: anticipo de impuesto a la renta, crédito tributario de impuesto al valor agregado (I.V.A.), de retenciones en la fuente y de anticipos de impuestos a la renta efectuados por los clientes; las cuales, se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de activos por impuestos corrientes a no recuperar son registradas como gasto en el Estado Consolidado de Resultados Integral, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

#### **2.11. *Propiedades de Inversión , (NIC #40)***

Son propiedades de inversión los Terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos que se tienen por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado el arrendamiento financiero, para obtener rentas, plusvalías o ambas

Las propiedades de inversión generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de otros activos poseídos por la entidad. Esto distinguirá a las propiedades de inversión de las ocupadas por el dueño.

Medición inicial.- Las propiedades de inversión se medirán inicialmente al costo. El costo de una propiedad de inversión comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible.

Medición posterior.- La NIC 40 requiere a todas las entidades medir el valor razonable de sus propiedades de inversión para propósitos de inversión de medición (modelo del valor razonable) o revelación (modelo del costo)

Se recomienda a las entidades pero no se les obliga, a medir el valor razonable de sus propiedades de inversión a partir de una tasación practicada por un experto independiente que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y en tipo de propiedad de inversión que está siendo medida.

Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluirán en el resultado en el periodo en que se surjan

#### **2.12. *Préstamos***

Representan pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha sobre la que se informa.

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

Las cuentas por pagar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor nominal ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable, además que a un porcentaje importante de las compras realizadas, son pagadas de forma anticipada a sus proveedores.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales y/o del exterior de bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, tales como: anticipos de clientes, obligaciones patronales y tributarias son reconocidas al inicio y posteriormente a su valor nominal.

#### 2.14. Pasivos por impuestos corrientes

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido:

#### 2.15. 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 impositivos o deducibles y partidas que no 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 periodo.

##### 2.15.1 Impuestos diferidos:

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la estimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del periodo, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo.

La compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

##### 2.15.2 Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

#### 2.16. Provisiones

La compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

- La compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos presentes;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;

- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros consolidados.

#### **2.17. Beneficios a los empleados**

La compañía no mantiene en su nómina trabajadores que presten sus servicios

#### **2.18. Participación a trabajadores**

La compañía no reconoce un pasivo y gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la compañía. Este beneficio no es aplicable en la compañía actualmente.

#### **2.19. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias**

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por la venta de departamentos cuando los hubiere. Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- b) los costos incurridos en la transacción y los costos hasta completarla puedan ser medidos con fiabilidad.

No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

#### **2.20. 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.

Los gastos de administración corresponden a las remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, publicidad; así como, de otros gastos generales asociados a la actividad administrativa de la compañía.

Los gastos de ventas corresponden sueldos y comisiones de vendedores, publicidad, promociones, gastos de fletes y otros gastos en los que se incurre para finalizar la venta y la entrega del producto.

#### **2.21. Estado de Flujos de Efectivo**

Los flujos originados por actividades de la operación, incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integral. El método utilizado para la presentación del estado de flujos de efectivo es el Directo.

## 2.22. Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observa la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 32 "Instrumentos Financieros - Presentación" y NIC 39 "Instrumentos Financieros - Reconocimiento y Medición" son clasificados como activos financieros para documentos y cuentas por cobrar. La compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

### 2.22.2. Préstamos y Cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses (de existir) desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar.

### 2.22.3. Baja en cuentas de un activo financiero

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- a) Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o
- b) La compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso
- c) La compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control

### 2.22.4. Pasivos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

## 2.22.6. Normas nuevas y revisadas en medición del valor razonable y revelaciones

### *NIIF 13 - Medición del Valor Razonable*

La NIIF 13 requiere la aplicación prospectiva a partir del 1 enero del 2014. Adicionalmente, las disposiciones transitorias específicas en la norma, establecen que no es necesario aplicar los requisitos de revelación establecidos en la norma, en referencia a la información comparativa proporcionada por períodos antes de la aplicación inicial de la norma. De acuerdo con estas disposiciones transitorias, la Compañía no ha revelado información requerida por la NIIF 13 para el período comparativo 2016, por cuanto no ha efectuado ninguna transacción de este tipo.

A parte de las revelaciones adicionales, la aplicación de las NIIF 13 no ha tenido ningún impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros de INMOBILIARIA MACESAN S.A.

### **NIC 19 • Beneficios a los empleados**

En el año en curso, la Compañía no ha aplicado la NIC 19 - Beneficios a los Empleados y las enmiendas consiguientes, desde el ejercicio económico anterior, por cuanto no mantiene en su nómina trabajadores.

## **3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

La preparación de los presentes estados financieros consolidados en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros consolidados. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el periodo de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

### **3.1. Deterioro de activos**

La Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por deterioro para sus propiedades de inversión, y no efectúa cargos por este concepto

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por la NIC 36 "Deterioro de valor de activos", la compañía no evalúa al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

### 3.2. *Impuesto a la renta corriente*

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La compañía busca asesoría profesional en materia tributaria antes de alguna decisión sobre asuntos tributarios. Aun cuando la Administración considere que sus estimaciones son prudentes y apropiadas, pueden surgir diferencias de interpretación con la administración tributaria que pudieran afectar los cargos impuestos en el futuro.

### 3.3. *Utilidad por acción*

La utilidad por acción básica y diluida ha sido calculada sobre la base del promedio ponderado de las acciones comunes en circulación a la fecha del balance general. La Compañía no tiene instrumentos financieros que produzcan efectos diluidos, por lo que la utilidad por acción básica y diluida es la misma. La utilidad por acción se calcula considerando únicamente la utilidad neta atribuible a los accionistas.

### 3.4. *Índices de precios al consumidor*

Cambios en los índices de precios al Consumidor, el siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

<b>AÑO TERMINADO</b>	<b>VARIACION</b>
<b>31 DICIEMBRE</b>	<b>PORCENTUAL</b>
2013	4
2014	4
2015	3
2016	1.12
2017	(0.21)

#### NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE A EFECTIVO

Efectivo en Caja y Bancos al 31 de diciembre del 2017 y 2016, están constituidos como sigue:

	(Dólares)	
	2017	2016
Caja	800	800
<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTE A EFECTIVO</b>	<b>800</b>	<b>800</b>

Efectivo y su equivalente a efectivo incluye principalmente \$800 al 31 de diciembre del 2017 y \$800 al 31 de Diciembre del 2016, correspondiente a fondos en caja, y están denominados en dólares estadounidenses.

#### NOTA 5. PROPIEDADES DE INVERSION, NETO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el detalle de las propiedades de inversión, neto es como sigue:

DESCRIPCION	Saldos 31/12/16	Adiciones	Bajas/ Ventas	Transf.	(Dólares) Saldos 31/12/17
<b><u>NO DEPRECIABLES</u></b>					
Terrenos	172,322				172,322
<b><u>DEPRECIABLES</u></b>					
Edificios	679,905	0	0	0	679,905
	<u>852,227</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>852,227</u>
Menos:					
Deterioro acumulado	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>TOTAL PROP.Y EQUIP. NETOS</b>	<b><u>852,227</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>852,227</u></b>

#### NOTA 6. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTA A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de cuentas por pagar relacionadas, están constituidas como sigue:

		(Dólares)	
		2017	2016
Sánchez Arosemena María Cecilia	a)	852,227	852,227
<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS L/P</b>		<b><u>852,227</u></b>	<b><u>852,227</u></b>

a) Valor que la compañía mantiene por pagar al accionista por préstamo para la construcción del edificio al 31 de diciembre del 2017, y no generan intereses.

## NOTA 7. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2017, el capital social de la compañía consiste en ochocientas acciones ordinarias con un valor nominal de US\$. 1,00 cada una

	<u>Valor</u>	<u>%</u>
Sánchez Arosemena María Cecilia	799	99.99
Martinod Morales Jacques	<u>1</u>	<u>0.01</u>
<b>TOTAL CAPITAL</b>	<u>800</u>	<u>100</u>

## NOTA 8. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías establece una apropiación del 10% de la utilidad anual para su constitución hasta que represente por lo menos el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas. Al 31 de diciembre del 2017 el saldo es de US\$ -0-

## NOTA 9. CONCILIACION TRIBUTARIA

La tasa para el cálculo del impuesto a la renta es del 22% sobre las utilidades gravables y el 25% para el ejercicio fiscal 2018. En caso de que la compañía reinvierta sus utilidades en el país en equipos nuevos que se destinen a producción, la tasa de impuesto a la renta sería del 15% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se realice el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de los accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010 según las últimas reformas tributarias publicadas en el Registro Oficial 94 del 23 de diciembre del 2009, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menos imposición, se encuentran gravados para efectos de impuesto a la renta.

La autoridad fiscal no ha determinado a la compañía en los últimos tres años. Sin embargo la facultad determinadora le permite revisar los impuestos de la compañía en los tres años posteriores contados a partir de la presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con su obligación de presentar la declaración de impuestos.

Al 31 de diciembre del 2017 la Conciliación Tributaria, es como sigue:

	<u>(Dólares)</u>
Utilidad antes de participación trab. e impuesto renta	-0-
(-) 15% Participación Trabajadores	<u>-0-</u>
	-0-
(+) Gastos no deducibles locales	-0-
(-) Deducciones por incremento neto de empleados	<u>-0-</u>
Utilidad gravable	<u>-0-</u>
22% Impuesto a la renta causado ejercicio 2017	<u>-0-</u>
(-) Crédito tributario años anteriores	-0-
(-) Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio	<u>-0-</u>
<b>Impuesto a pagar</b>	<u>-0-</u>

**Participación Trabajadores.-** La participación de trabajadores está constituida de acuerdo con la tasa del 15% sobre las utilidades del ejercicio, para el caso de INMOBILIARIA MACESAN S.A., no es aplicable por cuanto no registra ingresos ni gastos durante el periodo fiscal.

**Impuesto a la Renta.-** El impuesto a la renta está constituido a la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Los dividendos distribuidos a favor de los accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menos imposición, se encuentran gravadas para efectos del impuesto a la renta.

#### **NOTA 10. EVENTOS SUBSECUENTES**

Durante el ejercicio económico 2017 y la fecha de entrega del informe de auditoria no se produjeron eventos que en consideración de la Administración pudieran tener algún efecto significativo sobre los estados financieros.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read "Miguel Ángel", is centered on the page.