



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
GUAYAQUIL - ECUADOR

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S. A.

**DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE JUNTO CON LOS RESPECTIVOS
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS POR EL AÑO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

CONTENIDO

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
NOTAS A LOS REFERIDOS ESTADOS FINANCIEROS**



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ASESOR FINANCIERO – AUDITOR INDEPENDIENTE
GUAYAQUIL - ECUADOR

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas
INMOBILIARIA MACCALMEIDA S. A.

Dictamen sobre los estados financieros

1.- He auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA MACCALMEIDA S. A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012, y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

2.- La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3.- Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en mi auditoría. La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Estas normas requieren que cumpla con requisitos éticos así como planificar y realizar el trabajo con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

4.- Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables aplicadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

5.- Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para calificar la opinión de auditoría

Base para calificar la opinión

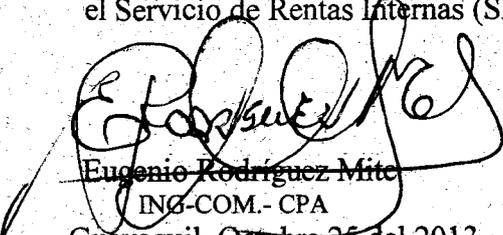
6.- Al 31 de diciembre del 2012, tal como se explica en la Notas 12 a los Estados Financieros adjuntos, la Compañía tenía saldos en Cuentas por Cobrar a relacionadas por US\$ 308.083 (al 2011; US\$ 1.635.241) y en Cuentas por pagar a relacionadas US\$ 264.749 (al 2011 US\$ 67.053); éstas cuentas no se han terminado de conciliar por cuanto aún no ha finalizado el respectivo análisis. A la fecha del presente dictamen, la Administración de la Compañía se encuentra en la fase final del proceso de conciliación.- Por lo expuesto no fue posible determinar la razonabilidad de las referidas Cuentas por cobrar, de las Cuentas por pagar y de las transacciones con partes relacionadas; tampoco fue posible determinar los efectos sobre los estados financieros adjuntos.

Opinión con salvedades

7.- En mi opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en el párrafo anterior *base para calificar la opinión*, los estados financieros descritos en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A. al 31 de diciembre del 2012, el resultado de sus operaciones, y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

8.- De conformidad con disposiciones legales, el informe sobre el Cumplimiento de obligaciones tributarias del año 2012, de INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A. será presentado por separado con los correspondientes anexos complementarios exigidos por el Servicio de Rentas Internas (SRI)

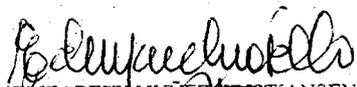

Eugenio Rodríguez Mite
ING-COM.- CPA

Guayaquil, Octubre 25 del 2013
RNAE 200 RNC No. 10.754

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S. A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

		<u>Al 31 de Diciembre del 2012</u>	<u>Al 31 de Diciembre del 2011</u>	<u>Al 1 de Enero del 2011</u>
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES				
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	NOTA 6	60.112	15.459	4.506
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES		63.730	33.491	34.101
CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑIAS RELACIONADAS	NOTA 12	308.083	1.635.241	281.786
ANTICIPOS A PROVEEDORES	NOTA 7	200.815	6.414	4.648
COSTO DE OBRAS EN PROCESO	NOTA 8	4.045.970	3.410.952	3.027.688
CREDITO TRIBUTARIO POR IMPUESTO A LA RENTA	NOTA 14	2.921	3.105	3.105
OTRAS CUENTAS POR COBRAR		17.797	1.849	1.000
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>4.699.428</u>	<u>5.106.511</u>	<u>3.356.834</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES				
PROPIEDADES Y EQUIPOS		0	0	93.456
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	NOTA 9	132.795	140.260	0
APORTE PARA AUMENTO DE CAPITAL		0	41.601	41.601
OTROS ACTIVOS		0	19.970	19.970
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>132.795</u>	<u>201.831</u>	<u>155.027</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>4.832.223</u>	<u>5.308.342</u>	<u>3.511.861</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS				
PASIVOS CORRIENTES				
PROVEEDORES	NOTA 10	319.153	24.048	(7.528)
ANTICIPOS DE CLIENTES - PROMITENTES COMPRADORES	NOTA 11	2.612.826	5.032.718	3.362.249
CUENTAS POR PAGAR COMPAÑIAS RELACIONADAS	NOTA 12	264.749	67.053	120.943
RETENCIONES DE IMPUESTOS A LA RENTA - IVA		26.922	8.947	943
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR		7.642	1.967	12.959
OTROS		66.364	12.119	717
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>3.297.656</u>	<u>5.146.852</u>	<u>3.490.283</u>
PASIVOS NO CORRIENTES				
OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	NOTA 15	1.450.141	101.030	0
TOTAL PASIVOS		<u>4.747.797</u>	<u>5.247.882</u>	<u>3.490.283</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS				
CAPITAL SOCIAL	NOTA 16	800	800	800
RESERVA LEGAL	NOTA 17	1.311	1.311	1.311
RESERVA FACULTATIVA	NOTA 18	3.490	3.490	3.490
RESERVA DE CAPITAL	NOTA 19	8.660	8.660	8.660
RESULTADOS ACUMULADOS	NOTA 20	(605)	7.317	6.152
RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES POR ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE NIIF		46.804	46.804	0
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO		23.966	(7.922)	1.165
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>84.426</u>	<u>60.460</u>	<u>21.578</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>4.832.223</u>	<u>5.308.342</u>	<u>3.511.861</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

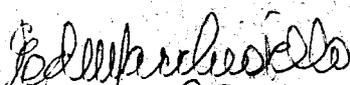

ELIZABETH NÚÑEZ KRISTIANSEN
Representante Legal


ING. COM. ABEL V. MENÉDEZ
Contador RUC # 0909361966001

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S. A.
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

		<u>Al 31 de Diciembre del 2012</u>	<u>Al 31 de Diciembre del 2011</u>
INGRESOS			
COMISIONES POR PROMOCIÓN E INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA		41.025	0
ARRIENDOS		21.537	0
OTROS INGRESOS		2.764	0
		<u>65.326</u>	<u>0</u>
GASTOS DE OPERACIÓN			
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	NOTA 21	<u>27.491</u>	<u>7.922</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES		37.835	(7.922)
PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LA UTILIDAD	NOTA 14	<u>5.675</u>	<u>0</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		32.160	(7.922)
IMPUESTO A LA RENTA	NOTA 14	<u>8.194</u>	<u>0</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO		23.966	(7.922)
OTRO RESULTADO INTEGRAL		0	0
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO		<u>23.966</u>	<u>(7.922)</u>

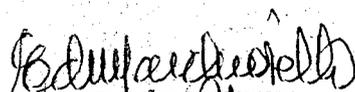
LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


 ELIZABETH NUNEZ CRISTIENSEN
 Representante Legal


 ING. COM. ABEL JIMENEZ
 Contador RUC # 0909361966001

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S. A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

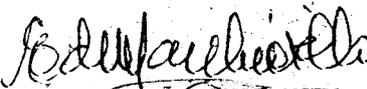
	Capital Social	Reserva legal	Reserva Facultativa	Reserva Capital	Resultados acumuladas	Resultados acumulados por aplicación primera vez de las NIIF	Pérdida Utilidad del Ejercicio	Total Patrimonio
SALDOS AL 31-12-2010 (01-01-2011) NEC	800	1.311	3.490	8.660	6.152	0	1.165	21.578
NINGÚN AJUSTE AL INICIO POR ADOPCIÓN DE NIIF								0
SALDOS AJUSTADO A NIIF AL 1-01-2011	800	1.311	3.490	8.660	6.152	0	1.165	21.578
TRANSFERENCIA DE UTILIDAD					1.165		(1.165)	0
AJUSTES: APLICACIÓN NIIF - AL FINAL DEL PERIODO DE TRANSICIÓN						46.804		46.804
PÉRDIDA DEL EJERCICIO							(7.922)	(7.922)
SALDOS AJUSTADO A NIIF AL 31-12-2011	800	1.311	3.490	8.660	7.317	46.804	(7.922)	60.460
TRANSFERENCIA DE PÉRDIDA					(7.922)		7.922	0
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL UTILIDAD DEL EJERCICIO							23.966	23.966
SALDOS AL 31-12-2012	800	1.311	3.490	8.660	(605)	46.804	23.966	84.426


 ELIZABETH PÚNEZ CRISTÓBAL
 Representante Legal


 ING. GRAD. INGRID BELTRÁN
 Contador RUC # 0909361966001

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S. A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

	31/12/12	31/12/11
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES	35.087	0
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES Y TRABAJADORES	(478.098)	(1.513)
IMPUESTO A LA RENTA Y OTROS	(8.010)	0
	<hr/>	<hr/>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(451.021)	(1.513)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
INCREMENTO OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	1.349.111	101.030
DECREMENTO DE COMPAÑÍAS RELACIONADAS	(853.437)	(88.564)
	<hr/>	<hr/>
EFFECTIVO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	495.674	12.466
INCREMENTO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	44.653	10.953
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
SALDO AL INICIO DEL AÑO	15.459	4.506
	<hr/>	<hr/>
SALDO AL FINAL DEL AÑO 2012	60.112	15.459
	<hr/>	<hr/>

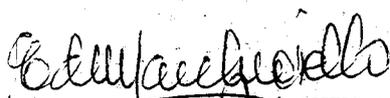

 ELIZABETH MUÑOZ CASTAÑEN
 Representante Legal


 ING. COM. ABEL JIMENEZ
 Contador RUC # 0909361966001

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S. A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	31/12/12	31/12/11
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	23.966	(7.923)
DEPRECIACIÓN	7.465	0
IMPUESTO A LA RENTA	(8.194)	0
PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES	(5.675)	0
TOTAL PARTIDAS CONCILIATORIAS	(6.404)	0
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
INCREMENTO EN CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	(30.239)	0
(INCREMENTO) DECREMENTO EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR	4.022	(239)
INCREMENTO EN COSTO DE OBRAS EN PROCESO	(635.018)	0
INCREMENTO EN CUENTAS POR PAGAR	295.105	0
INCREMENTO EN OTRAS CUENTAS POR PAGAR	54.245	11.403
INCREMENTO (DECREMENTO) EN GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	11.350	(10.992)
DECREMENTO EN ANTICIPOS A PROMITENTES COMPRADORES	(194.401)	(1.766)
INCREMENTO EN IMPUESTO A LA RENTA Y OTROS IMPUESTOS	26.353	8.004
	<u>(468.583)</u>	<u>6.410</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(451.021)</u>	<u>(1.513)</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


ELIZABETH NUNEZ CRIS HANSEN
 Representante Legal


ING. COM. ABEL QUINONEZ
 Contador RUC # 0909361966001

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)

1. IDENTIFICACION Y OBJETIVOS DE LA COMPAÑIA

La Compañía INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A. es una Sociedad Anónima, constituida en la ciudad de Guayaquil-Ecuador el 8 de Julio del 1977 e inscrita en el Registro Mercantil el 14 de Septiembre del mismo año.- La actividad principal de la Compañía es compra y venta, rendimiento, manejo y administración de inmuebles urbanos y rurales, propios o arrendados, así como usar, gozar y disponer de la propiedad aportada, o de los bienes que en el futuro adquiera la Compañía para incrementar su capital social.- Podrá también celebrar contratos de construcción y edificar cualquier tipo de vivienda u oficinas, sobre los solares que eventualmente adquiera o de que sea propietaria, ya sea por el sistema de aportación o mediante compra directa.- Eventualmente la compañía que se constituye podrá constituir fideicomisos y usufructo sobre sus bienes, con sujeción a las disposiciones del Código Civil.- Para cumplir con su objeto social, la Compañía podrá celebrar actos y contratos civiles y mercantiles permitidos por las leyes y directamente relacionados con el fin social. El plazo de vigencia es de cincuenta años contados a partir de la Inscripción en el Registro Mercantil.

La Superintendencia de Compañías del Ecuador le asignó el expediente: 9092.- El Domicilio de INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A., es Guayaquil, Av. Francisco de Orellana y Alberto Borges (Edificio Centrum).- Correo Electrónico: www.etinar.com. - Teléfono: 042-693200.- El Servicio de Rentas Internas (SRI), le asignó el Registro Único de Contribuyentes (RUC) No. 0990352461001.

Los Estados financieros se expresan en dólares de Estados Unidos de América, por cuanto el proceso de dolarización incorporó el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda de curso corriente en la República del Ecuador.

La información contenida en estos estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 es responsabilidad de la administración de la Compañía; los estados financieros fueron aprobados por la Gerencia General el 14 de agosto del 2013.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2012 han sido preparados, por primera vez, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera completas (NIIF).

Los estados financieros de acuerdo a NIIF por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de adopción a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 2 de febrero del 2012, fueron los últimos preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores). Tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011 (año de transición), se deben considerar las mismas políticas de contabilidad adoptadas en NIIF para el cierre del ejercicio económico del 2012.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012 y aplicadas de manera uniforme en el período de transición.

Los presentes estados financieros de INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A., por el ejercicio económico del año 2012, constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Hasta el 31 de diciembre del 2011, los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) (PCGA anteriores). Los efectos de adopción para la transición a las NIIF se detallan en la Nota 3. Adicionalmente los estados financieros al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del 2012.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que supuestos y estimados son significativos para la elaboración de estados financieros.

2.2 Bases de preparación - Los estados financieros de INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha inicial de transición), al 31 de diciembre del 2011 y al 31 de diciembre del 2012, los estados del resultado del integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido reestructurados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). (Ver mayor información en Nota 3)

2.2.1 Efectivo y equivalentes de efectivo - El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, en poder de la compañía o depositados en instituciones financieras, incluye los sobregiros bancarios, e inversiones financieras líquidas, sin mayores riesgos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo y tienen un plazo inferior a tres meses desde la fecha de origen.

2.2.2 Propiedades de inversión - Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 los terrenos e edificaciones, corresponden a inmuebles disponibles para futuros proyectos inmobiliarios, los mismos que son presentados al costo atribuido, una vez que los inmuebles fueron revalorizados de conformidad con los avalúos oficiales municipales, valores que la Administración consideró como valores razonables y por tanto se consideraron como costo atribuido de dichos activos en las referidas fechas

- La Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de Inversiones en propiedades se medirán inicialmente por su costo.

El costo de las inversiones en propiedades comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo, en caso de existir dichas circunstancias.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

- Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.- Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión, en este caso las edificaciones son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se originan.

- Método de depreciación y vidas útiles - El costo de las propiedades de inversión se deprecia 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.- La tasa de depreciación anual de los Edificaciones - instalaciones es del 5%, la misma que representa una vida útil de 20 años.

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

2.2.4 Deterioro del valor de los activos.- Al final de cada período, se evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en

libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se maneja como un aumento en la revaluación.

2.2.5 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta causado, corriente y el impuesto diferido.

- **Impuesto corriente** - El impuesto causado 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 no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales oficiales.

- **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 y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, 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.

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

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

Impuestos corrientes y diferidos - Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado (por ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo), 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.

2.3 Reconocimiento de ingresos.- Los ingresos por arriendos se registran en el momento de devengar el servicio del alquiler del inmueble y en base a la emisión de las respectivas facturas.- Los costos por la generación del servicio de alquiler, se registran conforme se devengan. Los ingresos por intermediación inmobiliarias por la promoción de urbanizaciones, se registran una vez que se haya cumplido con todas las cláusulas contractuales comprometidas, lo cual incluye la parte de los promitentes compradores, esto es al final una vez y una que se emitan las respectivas

escrituras públicas y facturas, para concretar la transferencia de dominio del inmueble.

2.4 Costos y Gastos.- Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, o en la medida que se devengan, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

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

2.6 Activos financieros - Todos los activos financieros se reconocen en la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al costo, 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: Cuentas por Cobrar .clientes, Cuentas por cobrar a relacionadas y otras y ciertos activos financieros mantenidos hasta su vencimiento. 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.

2.6.1 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento - Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

2.6.2 Cuentas por cobrar a clientes, a relacionadas y otras cuentas por cobrar Las cuentas por cobrar a clientes, a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.- Las cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar no incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización, La Administración, no la considera necesaria al 31 de diciembre del 2012.- Dicha provisión en caso de ser necesaria se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

2.6.3 Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de

cada período. El importe de la pérdida por deterioro del valor para una cuenta por cobrar a relacionada u otra cuenta por cobrar o un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.6.4 Baja de un activo financiero - La compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

2.7 Pasivos financieros. - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.- Los pasivos financieros 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 del estado de situación financiera.

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

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio, otorgado por determinados proveedores nacionales, por las compras de ciertos bienes es de promedio de 8 a 30 días.- La compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios oportunamente acordados.

2.7.2 Baja de un pasivo financiero - La compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la compañía.

2.8 NIIF no vigentes al 31 de diciembre del 2012.- La compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las mismas que incluyen Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF), normas nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
NIIF 10	Consolidación de estados financieros	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras Entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2015

Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12	Estados financieros consolidados, acuerdos conjuntos y revelaciones sobre participaciones en otras entidades: Guía de transición	Enero 1, 2013
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
NIC 27 (Revisada en el 2011)	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios Conjuntos	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y activos Financieros	Enero 1, 2014
Enmiendas a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011	Enero 1, 2014

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros en los períodos futuros tendrán un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008 y se postergó su cumplimiento a partir del 2010, hasta el 2012.- La Compañía, es del tercer grupo, por lo tanto, está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2012.

Conforme a esta última Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.- De acuerdo a lo antes indicado, el periodo de transición a las NIIF fue el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes (PCGA anteriores), hasta al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2012.

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

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en NIIF 1.

3.1 Excepciones a la aplicación retroactiva por la Compañía.- Estimaciones

La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, sean coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas. Esta exención también se aplica a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A. no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2011).

3.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

Valor razonable o revaluación como costo atribuido – La NIIF 1 establece que se podrá optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición, en los rubros de INVERSIONES EN PROPIEDADES, por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha.

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A aplicó esta exención, en terrenos e instalaciones, registrados como Activos fijos, los mismos que se reclasificaron como INVERSIONES EN PROPIEDADES. Para el efecto se consideró el importe revaluado de las referidas partidas, de conformidad con los avalúos municipales al 31 de diciembre del 2011. Inmuebles localizados en los cantones de Salinas, Santa Elena y Samborondón.

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A aplicó esta exención al 31 de diciembre del 2011 y reconoció en utilidades acumuladas el efecto de dichas revaluaciones en la cuenta “Resultados acumulados por la Adopción de las NIIF por primera vez.”

Las demás exenciones opcionales no han sido utilizadas por la Compañía por no ser aplicables conforme se describe a continuación:

- Combinación de negocios, debido a que la Compañía no ha efectuado este tipo de transacciones a la fecha de transición.
- Resultados acumulados de conversión, debido a que la Compañía no mantiene inversiones en subsidiarias o asociadas con moneda funcional diferente a la moneda funcional de la Compañía;
- Ganancias y pérdidas actuariales, debido a que bajo NEC no se difirieron las ganancias y pérdidas actuariales;

- Costos de endeudamiento, debido a que no existen activos calificables adquiridos con endeudamiento en la fecha de transición;
- Instrumentos Financieros compuestos debido a que la Compañía no presenta ese tipo de instrumentos financieros en la fecha de transición;
- Activos y Pasivos de Subsidiarias, asociadas y joint ventures, debido a que la Compañía no cuenta con subsidiarias a la fecha de transición.
- Nueva designación de instrumentos financieros previamente reconocidos, debido a que la revisión de la designación de sus instrumentos financieros no generó impacto alguno en su medición;
- Tratamiento para pagos basados en acciones, debido a que la fecha de transición la Compañía no cuenta con este tipo de planes;
- Contratos de seguros, debido a que la Compañía no posee ese tipo de contratos;

3.3 Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador – Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A:

3.3.1 Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011(año de transición)

	<u>31-12-11</u>	<u>01-01-11</u>
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	13.656	21.578
Ajustes NIIF-por Revalorización proveniente por adopción por primera vez NIIF		
Terrenos	(19.705)	0
Edificios - Instalaciones	128.172	0
Deprec. Acumul. Edificios - Instalaciones	<u>(61.663)</u>	<u>0</u>
Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u><u>60.460</u></u>	<u><u>21.578</u></u>

3.3.2 Conciliación del Resultados: del 1 de enero al 31 de diciembre del 2011

Pérdida de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente por el año-2011	(7.922)
Ningún ajuste por adopción de NIIF	<u>0</u>
Resultado integral de acuerdo a NIIF por año 2011	<u><u>(7.922)</u></u>

3.3.3 Conciliación del Estado de Situación Financiera al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 1 DE ENERO DEL 2011
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

	01-01-11 NEC	EFECTO DE TRANSICIÓN NIIF	01-01-11 NIIF EXTRACONTABLE
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	4.506		4.506
CUENTAS POR COBRAR	34.101		34.101
COMPAÑÍAS RELACIONADAS	281.786		281.786
ANTICIPOS A PROVEEDORES	4.648		4.648
COSTO DE OBRAS EN PROCESO	3.027.688		3.027.688
CREDITO TRIBUTARIO	3.105		3.105
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	1.000		1.000
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	3.352.328	0	3.352.328
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	3.356.834	0	3.356.834
ACTIVOS NO CORRIENTES			
PROPIEDADES Y EQUIPOS			
TERRENOS	85.395		85.395
EDIFICIOS - INSTALACIONES	17.162		17.162
EQUIPOS	901		901
	103.458		103.458
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA	10.002		10.002
PROPIEDADES Y EQUIPOS NETO	93.456	0	93.456
APORTE PARA AUMENTO DE CAPITAL EN ETINAR S.A.	41.601		41.601
OTROS ACTIVOS	19.970		19.970
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	155.027	0	155.027
TOTAL ACTIVOS	3.511.861	0	3.511.861
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS CORRIENTES			
CUENTAS POR PAGAR	(7.528)		(7.528)
CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS	120.943		120.943
IMPUESTOS POR PAGAR	943		943
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	12.959		12.959
ANTICIPO DE PROMETIENTES COMPRADORES	3.362.249		3.362.249
OTROS	717		717
TOTAL PASIVOS	3.490.283	0	3.490.283
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
CAPITAL SOCIAL	800		800
RESERVA LEGAL	1.311		1.311
RESERVA FACULTATIVA	3.490		3.490
RESERVA DE CAPITAL	8.660		8.660
RESULTADOS ACUMULADOS	6.152		6.152
UTILIDAD DEL EJERCICIO	1.165		1.165
TOTAL PATRIMONIO	21.578	0	21.578
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	3.511.861	0	3.511.861

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

	31-12-11 NEC	EFFECTO DE TRANSICIÓN NIIF	BAJAS	RECLASIFIC.	31-12-11 NIIF
ACTIVOS					
ACTIVOS CORRIENTES					
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	15.459				15.459
CUENTAS POR COBRAR	33.491				33.491
COMPAÑIAS RELACIONADAS	1.635.241				1.635.241
ANTICIPOS A PROVEEDORES	6.414				6.414
COSTO DE OBRAS EN PROCESO	3.410.952				3.410.952
CREDITO TRIBUTARIO	3.105				3.105
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	1.849				1.849
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	5.091.052	0	0	0	5.091.052
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	5.106.511	0	0	0	5.106.511
ACTIVOS NO CORRIENTES					
PROPIEDADES Y EQUIPOS					
TERRENOS	85.395	(19.705)		(65.690)	0
EDIFICIOS - INSTALACIONES	17.162	128.172		(145.334)	0
EQUIPOS	901		(901)		0
	103.458	108.467	(901)	(211.024)	0
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA	10.002	61.663	(901)	(70.764)	0
PROPIEDADES Y EQUIPOS NETO	93.456	46.804	0	(140.260)	0
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	0	0	0	140.260	140.260
APORTE PARA AUMENTO DE CAPITAL EN ETINAR S.A.	41.601				41.601
OTROS ACTIVOS	19.970				19.970
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	155.027	46.804	0	(140.260)	61.571
TOTAL ACTIVOS	5.261.538	46.804	0	0	5.308.342
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS					
PASIVOS CORRIENTES					
CUENTAS POR PAGAR	24.048				24.048
CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS	67.053				67.053
IMPUESTOS POR PAGAR	8.947				8.947
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	1.967				1.967
ANTICIPO DE PROMETIENTES COMPRADORES	5.032.718				5.032.718
OTROS	12.119				12.119
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	5.146.852	0	0	0	5.146.852
PASIVOS NO CORRIENTES					
DEUDA LARGO PLAZO	101.030				101.030
OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS	0				0
IMPUESTO DIFERIDO	0				0
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	101.030	0	0	0	101.030
TOTAL PASIVOS	5.247.882	0	0	0	5.247.882
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS					
CAPITAL SOCIAL	800				800
RESERVA LEGAL	1.311				1.311
RESERVA FACULTATIVA	3.490				3.490
RESERVA DE CAPITAL	8.660				8.660
RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES PRIMERA VEZ DE NIIF		46.804			46.804
RESULTADOS ACUMULADOS	7.317				7.317
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	(7.922)				(7.922)
TOTAL PATRIMONIO	13.656	46.804	0	0	60.460
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	5.261.538	46.804	0	0	5.308.342

3.3.4 Explicación resumida de los ajustes por adopción de las NIIF:

- (1) **Valor revaluado de las Propiedades de Inversión:** La Compañía optó por aplicar al final de fecha de transición la exención que establece la NIIF 1 por la medición de las partidas de edificaciones y terrenos para futuros desarrollo de proyectos inmobiliarios de conformidad con el avalúo municipal que consta en el documento oficial de cada municipio, avalúos que consideró razonables.- El efecto neto de los referidos activos resultó un incremento neto de valor por US\$46.804.- La administración decidió registrar los valores revaluados como costo atribuido para cada una de dichas partidas.
- (2) **Reclasificaciones:** La adopción de la NIIF ha requerido reclasificaciones a los saldos existentes en los estados financieros, inmuebles que bajo principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador, estaban contabilizados como Activos fijos. Al aplicar NIIF al 31 de diciembre del 2011, se reclasificaron dichos inmuebles como Propiedades de inversión por US\$140.260, los mismos que al 31 de diciembre del 2012, eran US\$ 132.795.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

La preparación de los presentes estados financieros 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. 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 revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.- A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Deterioro de activos - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo.- El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las

unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.- En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

5. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Los índices de precios anuales al consumidor preparados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

<u>Años</u>	<u>% anual</u>
2010	3,33
2011	5,41
2012	4,16

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el efectivo y equivalente de efectivo lo conforma el efectivo en caja y bancos. Un detalle es el siguiente:

	31-12-12	31-12-11
FONDO ROTATIVO	2,000	0
BANCO BOLIVARIANO	0	2,738
BANCO DEL PACIFICO	58,112	12,290
	<u>60,112</u>	<u>15,028</u>
INVERSIONES EQUIVALENTE DE EFECTIVO	0	431
	<u><u>60,112</u></u>	<u><u>15,459</u></u>

7. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Un detalle de los anticipos a proveedores, al 31 de diciembre del 2012 y 2011 es el siguiente:

	31-12-12	31-12-11
PROAÑO BRIONES NELSON ANGEL	7,647	4,648
JOSE MACCHIA VELLO A.	0	1,766
TERRACOTA	4,463	0
JULIO CRUZ	15,000	0
MANUEL BARROS RIVAS	25,286	0
SUPREL (BRITANNIA)	70,000	0
TELMO CRUZ (BRITANNIA)	20,630	0
SISCLIMA (BRITANNIA)	30,872	0
ROOFTEC (BRITANNIA)	26,917	0
	<u><u>200,815</u></u>	<u><u>6,414</u></u>

8. COSTO DE OBRAS EN PROCESO

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía había contratado a la Constructora CONSYAR S.A. y se encontraba promocionando y construyendo La urbanización BRITANNIA 1.- la misma que consiste en un proyecto inmobiliario, ubicado en el cantón Samborondón Km 5 ½, hacia el Río Babahoyo en el lote 47, con área total de 13.862.50 m².- El proyecto se inició el 20 de mayo del 2011, proyecto que comprende principalmente: 3 condominios de cuatro pisos cada uno, y dos departamentos por piso con un área de 184,22 m² cada departamento y sus respectivas áreas comunes de ingresos.- Cada departamento 3 tiene dos estacionamientos (propietario y visita).- 1 condominio de 3 pisos de dos departamentos por piso con área de 147,62 m² cada uno y sus respectivas áreas comunes y sus 2 parqueos y adicionalmente, 7 viviendas tipo villas en terrenos irregulares que fluctúan alrededor de 168,71 m²

Al 31 de diciembre del 2012 La urbanización Britannia 1 se estima que tiene un avance aproximado del 60% de la obra.- La Administración estima que el referido proyecto inmobiliario estará terminado aproximadamente en el último trimestre del año 2013.- Los costos de la obras en proceso, al 31 de diciembre del 2012, ascendían a US\$ 4.045.970, comprendían principalmente el costo del terreno por US\$ 1,964.883, por materiales de construcción, mano de obra y otros costos por 2,081,087.- Al 31 de diciembre del 2011 los referidos costos ascendían a US\$ 3.410.952

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los saldos y el movimiento de propiedades de inversión, es como sigue:

	<u>EDIFICIO</u>	<u>TERRENOS</u>	<u>TOTAL</u>
AL 1 DE ENERO DEL 2011			
COSTO	145.334	65.690	211.024
DEPRECIACIONES ACUMULADAS	70.764	0	70.764
VALOR EN LIBROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011	<u>74.570</u>	<u>65.690</u>	<u>140.260</u>
MOVIMIENTOS 2012			
DEPRECIACIÓN	7.465		7.465
VALOR EN LIBROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012	<u>67.105</u>	<u>65.690</u>	<u>132.795</u>

10. CUENTAS POR PAGAR - PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2012, las cuentas por pagar proveedores, ascendían a US\$ 319,153, los mismos que correspondían a los proveedores de materiales de construcción de la obra en proceso Britannia1.- Al 31 de diciembre del 2011, los mismos sumaban US\$ 24,048.

11. ANTICIPOS DE PROMITENTES COMPRADORES

Al 31 de diciembre del 2012, los Anticipos de los promitentes compradores eran de US\$ 2.612.826, originados por el proyecto Britannia 1 y al 31 de diciembre del 2011 US\$ 5.032.718

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2012 y del 2011, las Cuentas por cobrar a compañías relacionadas eran de US\$ 308.083 y US\$ 1.635.241 respectivamente.- Las Cuentas por pagar a compañías relacionadas eran de US\$ 264.749.y US\$67.053 respectivamente. Se considera bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía.

Las transacciones entre compañías relacionadas, corresponden a los saldos pendientes por préstamos de efectivo efectuadas entre relacionadas y por valores pendientes de pago por reposición de materiales y servicios de construcción de los planes habitacionales.- Los saldos por cobrar y por pagar antes indicados no devengan intereses y la Administración estima que serán liquidados en el período siguiente.

Al 31 de diciembre del 2012 los saldos de las Cuentas por cobrar y por Pagar con las compañías relacionadas no estaban aún terminados de analizar y conciliar los auxiliares individuales con los respectivos saldos del estado de situación. La Administración de la Compañía para el efecto contrató un profesional independiente quien, a la fecha de emisión y aprobación de los referidos estados financieros, continua con la fase final del proceso de conciliación de las Cuentas por cobrar, cuentas por pagar y transacciones con partes relacionadas.- Por lo expuesto, al Auditor externo no le fue posible determinar la razonabilidad de las mismas.

13. ADMINISTRACION DE RIESGOS

La Compañía tiene a riesgos financieros, riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos trata de minimizar potenciales efectos adversos.- La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Gerencia y los altos directivos de la Compañía.

a) Riesgo de Mercado:

Cada obra que la Compañía contrata y Administra, se financia de un fondo inicial y promueve en el corto plazo anticipos de los promitentes comparadores, que permiten asegurar los costos de los principales materiales de la construcción; en especial aquellos que pueden sufrir variaciones de precio en el mercado. Se tiene una relación estrecha con proveedores claves para estar informados con anticipación sobre las futuras alzas de precios.

Los rubros críticos en la construcción son: acero estructural, hormigón, cemento, instalaciones de las diversas obras. En el presupuesto se considera el plazo de construcción; se analizan los índices de precio al constructor y al consumidor, se analiza la situación macroeconómica del país, oferta y demanda de materiales de construcción para ese período de construcción.- También se considera el impacto general que puede tener la economía internacional, sobre todo en demanda de materiales básicos: acero, cobre, petróleo (afecta PVC), aluminio, materiales de acabados (porcelanatos, cerámicas, griferías, piezas sanitarias), las medidas

gubernamentales en cuanto a políticas tributarias, importación, etc. Basados en estadísticas o conocimiento general de los altos directivos de la Compañía y de su equipo técnico-administrativo, se logra suponer un costo y se elabora un presupuesto de construcción; se agregan los costos indirectos en donde se debe incluir un porcentaje destinado a imprevistos y se obtiene el presupuesto final de la obra.

Durante la ejecución de la obra, se hace un seguimiento permanente a los costos de construcción, a su avance de obra, al flujo de caja y a la calidad de la obra.

b) Riesgo de Crédito:

La Compañía trabaja principalmente con anticipos de los promitentes compradores. Las decisiones son basadas en la confianza y conocimiento que existe de los futuros clientes; cuenta también con respaldo financiero de las compañías del grupo. Los riesgos sobre crédito, se dan por los anticipos a proveedores que la Compañía entrega por trabajos sub-contratados. En este caso, la Compañía pide pólizas de buen uso de anticipo y de fiel cumplimiento de contrato otorgado por empresas de seguro calificadas.

Los excedentes de efectivo que la Compañía genera de su gestión, son colocados en diferentes bancos privados que además de generar seguridad, permitan obtener un rendimiento financiero sobre el capital. Esta decisión depende de la reciprocidad que exijan los bancos, basados en la relación comercial que se tenga y los proyectos que la Compañía se encuentre realizando.

c) Riesgo de Liquidez:

La Compañía financia su operación, principalmente con los fondos propios, fondos de las otras compañías del grupo y principalmente con los anticipos de de promitentes compradores. Las obras deben generar una contribución marginal que permita cubrir los gastos administrativos y generar una utilidad razonable.

Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima. Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo el capital de trabajo neto sobre los ingresos de la Compañía. El capital de trabajo se entiende como la diferencia entre los activos corrientes y los pasivos corrientes.

14. IMPUESTO A LA RENTA

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, establece que las sociedades calcularán el impuesto causado aplicando la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 23% sobre el resto de las utilidades.- En la compañía, el 15% de participación de trabajadores en las utilidades y el 23% de impuesto a la renta sobre las mismas, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2012, difieren del cálculo al aplicar las referidas tarifas, sobre la utilidad del ejercicio, a continuación se explica la Conciliación respectiva:

CONCILIACION TRIBUTARIA

31-12-12

UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	37.835
MENOS 15 % PARTICIPACION A TRABAJADORES	<u>(5.675)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	32.160
MÁS GASTOS NO DEDUCIBLES	3.468
UTILIDAD GRAVABLE	<u>35.628</u>
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO 2012	<u><u>8.194</u></u>

CREDITO TRIBUTARIO

ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA AÑOS ANTERIORES	
AÑO 2010	1.616
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA 2012	<u>7.257</u>
	8.873
RETENCIONES EN LA FUENTE DE AÑOS ANTERIORES	
AÑO 2009 US\$ 166	
AÑO 2010 US\$ 660	826
RETENCIONES EN LA FUENTE 2012	<u>1.416</u>
	2.242
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO 2012	<u>(8.194)</u>
SALDO CREDITO TRIBUTARIO POR IMPUESTO A LA RENTA 2012	<u><u>2.921</u></u>

OTROS ASPECTOS TRIBUTARIOS LEGALES.- CODIGO ORGANICO DE LA PRODUCCION, COMERCIO E INVERSIONES (COPCI)

El 29 de diciembre del 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye principalmente los siguientes aspectos tributarios:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- Exoneración del impuesto a la renta durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.
- Deducción del 100% adicional para el cálculo del impuesto a la renta de ciertos gastos incurridos por "Medianas Empresas".
- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a los pagos al exterior conforme la tarifa Exoneración del pago del anticipo de impuesto a la renta hasta el quinto año de operación efectiva para las nuevas sociedades.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

LEY DE FOMENTO AMBIENTAL Y OPTIMIZACION DE LOS INGRESOS DEL ESTADO

Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- Los gastos relacionados con vehículos cuyo avalúo supera US\$35,000, en la base de datos del SRI, serán no deducibles en la parte que supere dicho valor.
- Los vehículos híbridos cuyo precio de venta supere US\$35,000 están gravados con IVA tarifa 12%.
- Los vehículos híbridos o eléctricos cuyo precio de venta supere US\$35,000 están gravados con ICE en tarifas que van del 8% al 32%.
- Cambio en la forma de imposición del ICE para los cigarrillos, bebidas alcohólicas y cervezas.
- La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.
- Se establece el impuesto ambiental a la contaminación vehicular, que se grava en función del cilindraje y del tiempo de antigüedad de los vehículos.
- Se establece el impuesto redimible a las botellas plásticas no retornables, considerando como hecho generador embotellar en envases plásticos no retornables, utilizados para contener bebidas alcohólicas, no alcohólicas, gaseosas, no gaseosas y agua. En el caso de bebidas importadas, el hecho generador será su desaduanización.

15. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2012, las referidas obligaciones comprenden aportes en calidad de inversión de riesgos para financiar el actual proyecto de la compañía.- Estos fondos se liquidarán a los acreedores en función de los resultados y una vez que esté totalmente terminado y finiquitado el referido proyecto.

	31-12-12	31-12-11
OTROS	1.030	1.030
APORTES DRA. ANNA VISHART	140.000	0
APORTES JOSE MACCHIAVELLO	1.309.111	100.000
	<u>1.450.141</u>	<u>101.030</u>

16. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2012 el Capital Social de La Compañía ascendió a US \$ 800 correspondientes a 800 acciones ordinarias y nominativas de US \$ 1,00 cada una.

ACCIONISTAS	%	VALOR	NACIONALIDAD
MACCHIAVELLO ALMEIDA JOSE ANTENOR	1%	10	ECUATORIANA
TERRACOTA INMUEBLES S. A.	99%	790	COSTARRICENSE
	<u>100%</u>	<u>800</u>	

17. RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley General de Compañías, de la utilidad anual debe segregarse al cierre de cada ejercicio, una cantidad no menor al 10 % como Fondo de Reserva Legal hasta que la misma sea igual al 50 % del Capital Social.- La Reserva Legal no está disponible para ser repartida a los Accionistas, puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

18. RESERVA FACULTATIVA

La Ley de Compañías permite constituir reservas especiales o de libre disposición, mediante la apropiación parcial de la utilidad neta anual, en los porcentajes y para los objetivos establecidos por el Estatuto Social o la Junta General. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 el saldo de esta cuenta asciende a US\$3.490.

19. RESERVA DE CAPITAL

La Reserva de capital se originó por el efecto de los ajustes por inflación y devaluación en la conversión a US dólares de los estados financieros hasta marzo del 2000. El saldo acreedor de la cuenta Reserva de capital podrá capitalizarse, previa resolución de la junta general de accionistas, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiera.- No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

20. UTILIDADES ACUMULADAS

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

21. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Por los años 2012 y 2011, los costos y gastos de administración, ventas y financieros se conforman de la siguiente manera:

	31-12-12	31-12-11
SUMINISTROS Y MATERIALES	12.677	212
HONORARIOS	1.680	1.633
DEPRECIACIÓN DE ACTIVOS FIJOS	7.465	0
OTROS	5.669	6.077
	<u>27.491</u>	<u>7.922</u>

22. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de aprobación de los respectivos estados financieros y sus notas explicativas, la Gerencia manifiesta que no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los referidos estados financieros de la Compañía.