



EUGENIO RODRIGUEZ MITE

AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO

URBANIZACIÓN RIO GUAYAS CLUB MZA. E CALLE 3ERA V 16
GUAYAQUIL - ECUADOR

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S. A.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE JUNTO CON LOS RESPECTIVOS ESTADOS
FINANCIEROS AUDITADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL
31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

CONTENIDO

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

NOTAS A LOS REFERIDOS ESTADOS FINANCIEROS

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

Base para calificar la opinión

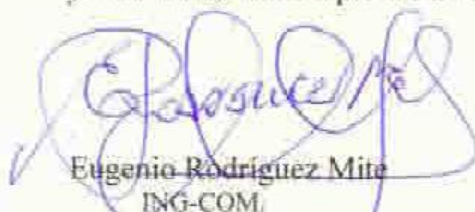
Al 31 de diciembre del 2015, tal como se explica en la Nota 7 a los Estados Financieros adjuntos, la Compañía tenía saldos en las Cuentas por Cobrar y Cuentas por Pagar a compañías relacionadas por US\$1,753,887 y US\$230,727 respectivamente.- A la fecha del presente informe, la Administración de la Compañía continuaba con el proceso de análisis y conciliación de dichos saldos.- Durante el 2015 como resultado de las conciliaciones, en algunos casos realizó importantes regularizaciones de transacciones, ajustes contabilizados principalmente en cuentas de resultados. Sin embargo, no fue posible determinar la razonabilidad de los saldos de las referidas Cuentas por Cobrar y Cuentas por Pagar, ni las transacciones, ni los posibles efectos de los citados ajustes sobre los estados financieros adjuntos.

Opinión con salvedades

En mi opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en el párrafo anterior, *base para calificar la opinión*, los estados financieros indicados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A. al 31 de diciembre del 2015, 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

El correspondiente Informe de Auditoría sobre el Cumplimiento de Obligaciones Tributarias (ICT) del año 2015, de INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A. será presentado por la compañía por separado al Servicio de Rentas Internas (SRI) con los correspondientes anexos, de conformidad con la resolución *No NAC-DCERCGC1500003218 Normas para la elaboración del Informe de Cumplimiento Tributario y sus anexos*, emitida por el SRI el 31 de diciembre del 2015



Eugenio Rodríguez Mite
ING-COM

Guayaquil, Abril 14 del 2016
RNAE 200 RNC No. 10.754
Cel 0999 87 85 36



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ASESOR FINANCIERO – AUDITOR INDEPENDIENTE
URBANIZACIÓN RIO GUAYAS CLUB MZA E CALLE 3ERA V 16
GUAYAQUIL - ECUADOR

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Informe sobre los estados financieros

He auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015, 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 las correspondientes políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

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 que estén 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

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.

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 usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

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

		31 de Diciembre del 2015	31 de Diciembre del 2014
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	NOTA 5	60.334	19.308
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES-PROMITENTES COMPRADORES	NOTA 6	45.310	312.458
CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑIAS RELACIONADAS	NOTA 7	1.753.887	1.601.712
OTRAS CUENTAS POR COBRAR		-	327.605
COSTOS DE OBRAS EN PROCESO		-	891.757
OTROS ACTIVOS	NOTA 8	1.390	148.272
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		1.860.921	3.301.112
ACTIVOS NO CORRIENTES			
DOCUMENTOS POR COBRAR VENTA DE ACCIONES	NOTA 7	41.601	41.601
PROPIEDADES DE INVERSION	NOTA 9	110.995	118.262
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		152.596	159.863
TOTAL ACTIVOS		2.013.517	3.460.975
PASIVOS MAS PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS CORRIENTES			
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	NOTA 10	17.207	424.012
ANTICIPOS DE PROMITENTES COMPRADORES		-	956.076
CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS RELACIONADAS	NOTA 7	230.727	183.752
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	NOTA 12	-	14.782
PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES		-	40.723
APORTES POR INVERSION DE RIESGO	NOTA 13	1.309.111	1.309.111
OTRAS CUENTAS POR PAGAR		33.049	115.488
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		1.590.094	3.043.944
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
CAPITAL SOCIAL	NOTA 14	800	800
RESERVA LEGAL	NOTA 15	1.311	1.311
RESERVA FACULTATIVA	NOTA 16	3.490	3.490
RESERVA DE CAPITAL	NOTA 17	8.660	8.660
RESULTADOS ACUMULADOS	NOTA 18	355.965	177.776
RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES POR ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	NOTA 19	46.804	46.805
UTILIDAD DEL EJERCICIO		6.393	178.189
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		423.423	417.031
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		2.013.517	3.460.975

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


ELIZABETH NÚÑEZ CRISTIENSEN
GERENTE


ING.COM PILAR ORTIZ PINELA
Contadora RUC # 0913044376001

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

ESTADO DE INGRESOS, COSTOS Y GASTOS		2015	2014
VENTAS DE INMUEBLES		502.611	4.135.448
OTROS		33.130	119.874
TOTAL INGRESOS	NOTA 20	535.741	4.255.322
COSTOS DE INMUEBLES VENDIDOS	NOTA 21	(455.664)	(3.921.273)
MARGEN BRUTO		80.077	334.049
COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN			
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	NOTA 21	39.665	62.363
UTILIDAD EN OPERACIÓN		40.412	271.486
PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES		-	(40.723)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		40.412	230.763
IMPUESTO A LA RENTA	NOTA 12	(34.019)	(52.574)
UTILIDAD DEL EJERCICIO		6.393	178.189
OTRO RESULTADO INTEGRAL		-	-
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO		6.393	178.189

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


ELIZABETH NUNEZ CRISTIENSEN
GERENTE


ING. COM. PILAR ORTIZ PINELA
Contadora Ruc # 0913044376001

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Resultados Acumulados	Resultados Provenientes por Adopción por primera vez de las NIIF	Utilidad del Ejercicio	Total
SALDOS AL 31-12-2013	800	1.311	3.490	8.660	23.361	46.804	120.967	205.393
TRANSFERENCIA DE UTILIDADES DEL 2013	-	-	-	-	120.967	-	(120.967)	-
OTROS	-	-	-	-	33.448	-	-	33.448
UTILIDAD DEL EJERCICIO 2014	-	-	-	-	-	-	178.189	178.189
SALDOS AL 31-12-2014	800	1.311	3.490	8.660	177.776	46.804	178.189	417.030
TRANSFERENCIA DE UTILIDADES DEL 2014	-	-	-	-	178.189	-	(178.189)	-
UTILIDAD DEL EJERCICIO 2015	-	-	-	-	-	-	6.393	6.393
SALDOS AL 31-12-2015	800	1.311	3.490	8.660	355.965	46.804	6.393	423.423

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


ELIZABETH NÚÑEZ CRISTIENSEN
 GERENTE


ING. OMAR PÍZAR ORTÍZ PINELA
 Contadora Ruc # 0913044376001

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
EFFECTIVO RECIBIDO DE PROMITENTES COMPRADORES	802.889	1.942.864
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES Y TRABAJADORES	(799.103)	(4.082.277)
IMPUESTO A LA RENTA PAGADO	(80.124)	(37.792)
TRASFERENCIA DE COSTO DE OBRAS EN PROCESO NETO DE ANTICIPOS DE CLIENTES	222.564	1.770.840
EFFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>146.226</u>	<u>1.593.635</u>
FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
CUENTAS POR COBRAR POR VENTA DE ACCIONES	-	(41.601)
EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>-</u>	<u>(41.601)</u>
FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
PRESTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	-	(65.690)
(DISMINUCIÓN) DE CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑIAS RELACIONADAS, NETO	(105.200)	(1.471.036)
EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>(105.200)</u>	<u>(1.536.726)</u>
AUMENTO NETO DE EFFECTIVO	41.026	15.308
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO	19.308	4.000
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO	<u>60.334</u>	<u>19.308</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


 ELIZABETH NÚÑEZ CRISTIENSEN
 GERENTE


 ING. COM. PILAR ORTIZ PINELA
 Contadora RUC # 0913044376001

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A

CONCILIACION DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
RESULTADO ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTOS	40.412	178.189
AJUSTES- GASTOS QUE NO REQUIEREN DESEMBOLSOS DE EFECTIVO		
DEPRECIACIÓN	7.267	7.267
PROVISIÓN PARA 15% DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	-	40.723
PROVISIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA, NETO DE PAGO	-	14.781
UTILIDAD DEL EJERCICIO AJUSTADA	<u>47.679</u>	<u>240.960</u>
CAMBIOS DE ACTIVOS Y PASIVOS		
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) EN CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	267.149	(312.457)
(DISMINUCIÓN) EN ANTICIPOS DE PROVEEDORES	-	(208.411)
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) EN COSTO DE OBRAS	891.757	3.318.039
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) EN OTROS ACTIVOS	146.882	(144.149)
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) EN CUANTAS POR PAGAR COMERCIALES	(406.805)	308.653
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) EN OTRAS CUENTAS POR PAGAR	(65.923)	79.442
(DISMINUCIÓN) DE IMPUESTO A LA RENTA	(80.124)	-
(DISMINUCIÓN) GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	-	(1.240)
(DISMINUCIÓN) DE ANTICIPO DE CLIENTE	(669.194)	(1.547.202)
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) EN OTROS PASIVOS	14.803	(140.000)
	<u>98.547</u>	<u>1.352.675</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>146.226</u>	<u>1.593.635</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



ELIZABETH NUÑEZ CRISTIENSEN
GERENTE



ING. COM. PILAR ORTIZ PINELA
Contadora Ruc # 0913044376001

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014 (EXPRESADOS EN DÓLARES 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 Servicio de Rentas Internas (SRI), le asignó el Registro Único de Contribuyentes (RUC) No. 0990352461001. El Domicilio de INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A., es Guayaquil, Av. Francisco de Orellana y Alberto Borges (Edificio Centrum).- Teléfono: 042-693200.- Los Estados financieros se expresan en dólares de Estados Unidos de América, por cuanto el dólar de los Estados Unidos de América es moneda de curso legal en la República del Ecuador.

La información contenida en estos estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, es responsabilidad de la administración de la Compañía; los estados financieros fueron aprobados por la Gerencia General el 10 de marzo del 2016.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros por los años terminado al 31 de diciembre del 2015 y 2014, han sido preparados, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera completas (NIIF), emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board), normas adoptadas por el Ecuador.- La compañía aplicó la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas y de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

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 3 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.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos 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 2015 y 2014, los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2015 y 2014.

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014 (EXPRESADOS EN DOALRES DE E.U.A)

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

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 2015 y 2014 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, al adoptar por primera vez las NIIF, valores que la Administración consideró como valores razonables y por tanto se consideraron como costo atribuido de dichos activos en su oportunidad.

- **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 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 impositivos 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.

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(EXPRESADOS EN DOALRES DE E.U.A)

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

• *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 imponible. 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 ventas de inmuebles por la promoción de urbanizaciones, se registran una vez que se haya cumplido con todas las cláusulas contractuales comprometidas, al firmar el Contrato de Reserva y Promesa de compraventa y construcción de obra material, contrato que incluye la parte que deben cumplir los promitentes compradores, esto es al final una vez que ellos obtengan de los bancos los respectivos préstamos con garantía hipotecaria del mismo inmueble, y una vez que se emitan y firmen las respectivas escrituras públicas, para concretar la transferencia de dominio del inmueble. 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.

2.4 Costos y Gastos. - Los costos y gastos, en especial los costos de construcción 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- Cuentas por cobrar a partes relacionadas

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014 (EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

y otras. 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 ninguna provisión para cuentas incobrables al 31 de diciembre del 2015 y 2014.- 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 periodo. 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

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014****(EXPRESADOS EN DÓLARES DE E.U.A)****2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)**

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 Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son efectivas a partir del año 2016.

Durante el año en curso, la Compañía no aplicó una serie de normas nuevas y revisadas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), efectivas a partir del 1 de enero del 2016

Modificaciones a la NIC 19 Planes de Beneficios Definidos: Contribuciones de Empleados

La Compañía no ha aplicado las modificaciones a esta norma. Antes de las modificaciones, la Compañía reconocía las contribuciones discrecionales de los empleados, a los planes de beneficios definidos, como una reducción del costo del servicio, cuando se pagaban las contribuciones a los planes, y se reconocían las contribuciones de los empleados especificados en los planes de beneficios definidos como una reducción del costo del servicio cuando se prestaban los servicios.

2.9 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas.- La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir inician en y después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
	Contabilización de adquisiciones de intereses en Operaciones Conjuntas.	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIIF 11	Iniciativas de revelación.	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 1	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización.	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Agricultura: Plantas productoras	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 41	Venta o Aportación de Bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación.	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y la NIC 28	Método de participación en los estados financieros separados.	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 27	Mejoras anuales a las NIIF Cielo 2012 - 2014	Enero 1, 2016
Modificaciones a las NIIF		

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)****2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)****NIIF 9 Instrumentos financieros**

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del periodo.
- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del periodo. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del periodo. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del periodo.
- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)****2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)**

de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes

En mayo del 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

- Paso 1: identificar el contrato con los clientes.
- Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.
- Paso 3: determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.
- Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(EXPRESADOS EN DOALRES DE E.U.A)****2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)**

revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Modificaciones a la NIIF 11 Contabilización de adquisiciones de intereses en Operaciones Conjuntas

Las modificaciones a la NIIF 11 proporcionan lineamientos para determinar cómo contabilizar la adquisición de una operación conjunta que constituya un negocio, según la

definición de la NIIF 3 Combinaciones de Negocios. Específicamente, las modificaciones establecen que deberían aplicarse los principios relevantes de contabilidad de combinaciones de negocios de la NIIF 3 y de otras normas (por ejemplo, NIC 12 Impuesto a las Ganancias, sobre el reconocimiento de impuestos diferidos en el momento de la adquisición y la NIC 36 Deterioro de Activos, con respecto a la prueba de deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se ha distribuido la plusvalía en una adquisición de una operación conjunta). Deben utilizarse los mismos requisitos para la formación de una operación

conjunta si, y solo si, un negocio existente es aportado a la operación por una de las partes que participe en dicha operación conjunta.

También se requiere a un operador conjunto, revelar la información relevante solicitada por la NIIF 3 y otras normas de combinación de negocios.

Las modificaciones a la NIIF 11 se aplican de manera prospectiva, para las adquisiciones de intereses en operaciones conjuntas que ocurran al inicio de períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 o posteriormente. La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro pueda tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación

Las modificaciones a la NIC 1 proporcionan algunas guías sobre cómo aplicar el concepto de materialidad en la práctica. Las modificaciones a la NIC 1 se aplican para periodos que inicien en o después del 1 de enero del 2016. La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto significativo en los estados financieros.

Modificaciones a la NIC 16 y NIC 38 Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización

Las modificaciones a la NIC 16 prohíben a las entidades utilizar un método de depreciación para partidas de propiedad, planta y equipo basado en el ingreso. Mientras que las modificaciones a la NIC 38 introducen la presunción rebatible de que el ingreso no es una base apropiada para la amortización de un activo intangible. Esta presunción solo puede ser rebatida en las siguientes dos circunstancias:

- Cuando el activo intangible es expresado como medida de ingreso; o,
- Cuando se pueda demostrar que un ingreso y el consumo de beneficios económicos del activo intangible se encuentran estrechamente relacionados.

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014****(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)****2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)**

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 o posteriormente. En la actualidad, la Compañía usa el método de línea recta para la depreciación y amortización de propiedades, planta, equipo y bienes intangibles, respectivamente. La Administración de la Compañía considera que el método de línea recta es el más apropiado para reflejar el consumo de beneficios económicos inherentes a los respectivos activos, por lo tanto, la Administración de la Compañía no anticipa que la aplicación de estas modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 tengan un impacto material en los estados financieros de la Compañía.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 – 2014

Las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012-2014 incluyen algunos cambios a varias NIIF que se encuentran resumidas a continuación:

2. Las modificaciones a la NIIF 5 aclaran que cuando la entidad reclasifica un activo (o grupo de activos) de mantenido para la venta a mantenido para su distribución a los propietarios (o viceversa), tal cambio se considera como una continuación del plan original de la disposición y por lo tanto, no son aplicables los requerimientos establecidos en la NIIF 5 en relación con el cambio de plan de venta. Las enmiendas también aclaran las guías aplicables cuando se interrumpe la contabilidad de activos mantenidos para su distribución.
3. Las modificaciones a la NIIF 7 proporcionan una guía adicional para aclarar si un contrato financiero de servicio corresponde a participación continua en la transferencia de un activo transferido, a efectos de la información a revelar de dicho activo.
4. Las modificaciones de la NIC 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe determinarse con referencia a la de los rendimientos de mercado sobre bonos corporativos de alta calidad al final del período de reporte. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las monedas para las que no existe un mercado profundo de tales bonos corporativos de alta calidad, se deben utilizar los rendimientos de mercado de bonos del gobierno denominados en esa moneda a la fecha de reporte.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto significativo en los estados financieros.

3. 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

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)**

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.

4. 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>
2012	4,16
2013	2,70
2014	3,70
2015	3,38

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre el dinero de libre disponibilidad de la Compañía comprendía, valores en efectivo de propiedad de la compañía, incluye sobregiros si los hubiere, inversiones a 90 días desde la fecha de origen.

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
FONDO ROTATIVO	4.000	4.000
BANCOS		
BANCO PACIFICO	106	14.308
BANCO BOLIVARIANO	1.000	1.000
BANCO DE MACHALA	55.228	-
	<u>56.334</u>	<u>15.308</u>
	<u>60.334</u>	<u>19.308</u>

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014****(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)****6. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES-PROMITENTES COMPRADORES**

Al 31 de diciembre, el rubro correspondía:

	31-12-2015	31-12-2014
CLIENTES	45.310	35.484
CLIENTES BRITANNIA	-	276.974
	45.310	312.458

7. CUENTAS POR COBRAR, CUENTAS POR PAGAR Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre, las Cuentas y Documentos por cobrar a partes relacionadas consistían en:

		2015	2014
CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS -COMERCIALES			
LIPIDAVA S.A.		402.133	303.860
VIGERANO S.A.		912.955	903.955
ESTUDIO TEC Y ARQ. ETINAR S.A.		105.533	43.579
BONANOVA S.A.		184.983	187.037
DENAPOR S.A.		148.283	163.281
SUBTOTAL	(a)	1.753.887	1.601.712
DOCUMENTOS POR COBRAR POR VENTA DE ACCIONES			
LISSA MACCHIAVELLO NUÑEZ	(b)	41.601	41.601
CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS -COMERCIALES			
MEGATRADING S.A.		130.727	142.151
ETINAR S.A.		-	41.601
XOTERRENOS S.A.		100.000	-
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	(a)	230.727	183.752

Se considera bajo la denominación de partes relacionadas a las compañías con accionistas comunes y con participación accionaria significativa en INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A. Las transacciones entre compañías relacionadas, corresponden principalmente a préstamos de efectivo efectuadas entre las relacionadas y por pago de reposiciones de materiales y servicios de construcción de los planes habitacionales incluyendo trueques con proveedores.- Regularizaciones y ajustes por reordenamiento de cuentas.- Los saldos por cobrar y por pagar a relacionadas, antes indicados no devengan intereses.- la Administración estima que serán liquidados en el período siguiente

(a) Cuentas por cobrar y Cuentas por pagar a relacionadas comerciales

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 los saldos de las Cuentas por cobrar y las Cuentas por pagar con las compañías relacionadas, no estaban totalmente conciliados.- A la fecha de emisión y aprobación de los referidos estados financieros la Administración continuaba con la fase final del proceso de análisis, conciliación de partidas.- Durante el año 2015 como resultado de los respectivos análisis y conciliaciones, en algunos casos las regularizaciones y ajustes de transacciones o de partidas se contabilizaron en cuentas de resultados en el presente ejercicio.

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)**

(b) Documentos por cobrar venta de Acciones.

Los referidos importes a cobrar se originaron por la venta de las acciones de propiedad de INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A. en la compañía ETINAR S.A. Venta a crédito a familiar directo de los accionistas de INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A. a un plazo de 2 años, con el 6% de interés anual. Cabe explicar que estos valores estaban registrados como APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL en ETINAR S.A, una vez formalizados dicho aumento en febrero del 2014, se realizó la referida transferencia de acciones.

8. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre, el rubro de otros activos comprendía:

	31-12-2015	31-12-2014
CHEQUES PROTESTADOS	-	1.048
GARANTIAS BANCARIAS	-	144.600
OTROS	1.390	2.624
	<u>1.390</u>	<u>148.272</u>

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Los saldos y transacciones de Propiedades de inversión, es como sigue:

COSTOS - INVERSIONES EN PROPIEDADES	31-12-2014	ADICIONES	31-12-2015
TERRENOS	-	-	-
PALLATANGA HDA LOS LLANOS	1.648	-	1.648
TERRENO SANTA ELENA	5.360	-	5.360
LAS NUÑEZ LOTE 16	9.667	-	9.667
LAS NUÑEZ LOTE 17	9.667	-	9.667
LAS NUÑEZ LOTE 18	29.682	-	29.682
SAMBORONDON ENTRE RIOS	9.666	-	9.666
SUBTOTAL	<u>65.690</u>	-	<u>65.690</u>
EDIFICIOS	-	-	-
SAMBORONDON ENTRE RIOS	114.992	-	114.992
SUITE ESTADIO BARCELONA	30.342	-	30.342
SUBTOTAL	<u>145.334</u>	-	<u>145.334</u>
DEPRECIACIÓN ACUMULADA			
EDIFICIOS	(92.762)	(7.267)	(100.029)
TOTAL INVERSIONES EN PROPIEDADES	<u>118.262</u>	<u>(7.267)</u>	<u>110.995</u>

Los edificios se registran al costo de adquisición y se deprecian en 20 años esto es 5% anual.

10. CUENTAS POR PAGAR – PROVEEDORES

Al 31 de Diciembre las cuentas por pagar consistían en:

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)**

	31-12-2015	31-12-2014
BRITANNIA	7.790	384.012
OFICINA MACCALMEIDA	638	25.688
BRITANNIA ADMINISTRACIÓN	-	4.587
RETENCIÓN DE FONDO DE GARANTÍA	8.779	9.725
	<u>17.207</u>	<u>424.012</u>

II. ADMINISTRACION DE RIESGOS**Factores de Riesgos Financieros**

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Gerencia General. La Compañía tiene 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 de la compañía se concentra principalmente en los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos.

a) Riesgo de Mercado:

Por cada proyecto de obra que la Compañía contrata, 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 debe hacer 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 con anticipos de los promitentes compradores. Las decisiones son basadas en la confianza y conocimiento que existe de los futuros clientes; del respaldo financiero de las compañías del grupo. Los riesgos mayores sobre crédito, más bien 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.

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014 (EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)

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 mayor 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 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, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima. Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento.- El capital de trabajo se entiende como la diferencia entre los activos corrientes y los pasivos corrientes.

12. IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR

El impuesto a la renta causado del año 2015, ha sido calculado aplicando tasa del 22% sobre una base imponible determinada de conformidad con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y su Reglamento, disposiciones que resumimos a continuación:

- El Art. 37 de la LORTI reformado por el Art. 1 de la Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 497-S de diciembre 30 del 2008), por los Arts. 11 y 12 de la Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 94-S de diciembre 23 del 2009), por el Art. 25 del Decreto Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 244-S de julio del 2010), y por el Art. 51 del Reglamento para la aplicación de la LORTI, señala que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 23% para el año 2012; y, 22% para el año 2013 y siguientes ejercicios de acuerdo al Suplemento del Registro Oficial No. 351 de octubre del 2010, publicado por el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI). De acuerdo al Art. 51 del Reglamento de la LORTI, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido. En el año 2015 la Compañía no se acogió a esta opción.
- En la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal (Registro Oficial # 405, de diciembre 29 de 2014), estableció los siguientes cambios

IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR (continuación)

relevantes: Reformas al Código Tributario (Arts. 29 y 153); Nuevos conceptos de

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)

ingresos de fuentes Ecuatoriana (Art. 8 LRTI); Reformas a la Exoneración de Impuesto a la Renta; Reformas Gastos Deducibles (depreciaciones, bienes revaluados, remuneraciones empleados, créditos incobrables, costos y gastos de promoción y publicidad, gastos regalías, servicios técnicos, administrativos y consultoría); Incremento de retenciones sobre pagos al exterior; reconocimientos de activos y pasivos por impuestos diferidos; tarifa de impuesto a la renta se ratifica que la tarifa general de las sociedades es del 22%, pero se aplicará la tarifa del 25% cuando la sociedad este conformada por accionistas establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Un resumen de la conciliación efectuada para determinar el impuesto a la renta causado del periodo fiscal 2015 y 2014 se presentan como sigue:

CONCILIACION TRIBUTARIA	2015	2014
UTILIDAD DEL EJERCICIO	40.412	271.486
MENOS: 15% PARTICIPACION TRABAJADORES	-	(40.723)
MAS: GASTOS NO DEDUCIBLES	9.588	8.209
UTILIDAD GRAV	50.000	238.972
IMPUESTO A LA RENTA 22% (A)	11.000	52.574
ANTICIPO CALCULADO PARA EL PERIÓDO 2015 (B)	35.596	37.991
IMPUESTO A LA RENTA ES EL MAYOR ENTRE (A) Y (B)	35.596	52.574
MENOS: CUOTAS DE ANTICIPOS PAGADAS	34.019	37.991
MAS: SALDO DEL ANTICIPO PENDIENTE DE PAGO	-	1.775
MENOS: RETENCIONES EN LA FUENTE 2014	2.966	1.576
MENOS: RETENCIONES DE AÑOS ANTERIORES	1	-
MAS: IMPUESTO A LA RENTA DEL 2013	-	31.323
SALDO A FAVOR (CREDITO TRIBUTARIO)	(1.390)	46.105

13. APORTES POR INVERSION DE RIESGO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, Comprenden aportes en calidad de inversión de riesgos, recibidos por la compañía en el 2012, para financiar el proyecto Britannia I.- Estos fondos, no generan intereses, se liquidarán a los acreedores, en función de los resultados del proyecto, una vez que esté totalmente finiquitado.

	31-12-2015	31-12-2014
IPTOTAL S.A	720.011	720.011
MENPASA S.A.	589.100	589.100
	1.309.111	1.309.111

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(EXPRESADOS EN DÓLARES DE E.U.A)****14. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de Diciembre del 2014 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	64%	510	ECUATORIANA
NUÑEZ CRISTIANSEN OLINDA ELIZABETH	36%	290	ECUATORIANA
	100%	800	

15. 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.

16. 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 2015 y 2014 el saldo de esta cuenta ascendía a US\$3.490.

17. RESERVA DE CAPITAL

La Reserva de capital se originó por el efecto de los ajustes por inflación y devaluación en la conversión a US\$ 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.

18. RESULTADOS ACUMULADOS

Los saldos acreedores de los resultados acumulados, se originaron en años anteriores producto de las operaciones del giro normal del negocio y podrán ser utilizados para compensar las pérdidas acumuladas y el excedente, si hubiere, podrá ser capitalizado. Los saldos de estas cuentas podrán ser devueltos en el caso de la liquidación de la Compañía.

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)**

19. 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 acreedor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

20. INGRESOS POR VENTAS

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	2015	2014
VENTA DE VILLAS Y DEPARTAMENTOS	502.611	4.135.447
INGRESOS POR ALICUOTAS DE ADMINISTRACIÓN	3.314	76.356
ARRIENDOS	28.905	35.885
OTROS INGRESOS	911	7.634
	<u>535.741</u>	<u>4.255.322</u>

21. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Por los años 2015 y 2014, los costos de venta y los gastos de administración consistían en:

	2015	2014
COSTOS DE LOS INMUEBLES VENDIDOS	<u>455.664</u>	<u>3.921.273</u>
GASTOS DE ADMINISTRACION:		
SUMINISTROS Y MATERIALES	54	90
HONORARIOS	7.117	19.706
AGUA, ENERGIA ELECTRICA Y OTROS	10.189	17.163
IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES	5.355	9.012
DEPRECIACION DE ACTIVOS FIJOS	7.267	7.267
GASTOS NO DEDUCIBLES	9.587	8.549
OTROS	96	776
	<u>39.665</u>	<u>62.563</u>
TOTAL DE COSTOS Y GASTOS	<u>495.329</u>	<u>3.983.836</u>

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)**

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

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de aprobación de los respectivos estados financieros y sus notas explicativas, la Gerencia manifiesta que no se produjeron eventos posteriores que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los referidos estados financieros de la Compañía.



ELIZABETH NÚÑEZ CRISTIENSEN
GERENTE



ING.COM. PILAR ORTIZ PINELA
Contadora Ruc # 0913044376001
