INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 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 e 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 2013, es responsabilidad de la administración de la Compañía; los estados financieros fueron aprobados por la Gerencia General el 7 de abril de abril del 2014.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros por los años terminado al 31 de diciembre del 2013 y 2012, 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 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.

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 2013 y 2012. Los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012.

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 2013 y 2012 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 imponibles 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 imponibles. 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 periodo 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 relacionadas 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 2013 y 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 nuevas y revisadas sobre los estados financieros.

Durante el año en curso, la Compañía no ha aplicado 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 2013 y del 2015, por varias razones, las mismas que se explican a continuación:

Modificaciones a la NIIF 7 Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros Durante el año en curso, la Compañía no ha aplicado las modificaciones a la NIIF 7 Desgloses - Compensación de activos financieros y pasivos financieros. Las modificaciones de la NIIF 7 requieren que las compañías revelen información sobre los derechos de los acuerdos de compensación y afines (tales como requisitos de constitución de garantías) para instrumentos financieros, en

virtud de un acuerdo de compensación exigible o acuerdos similares. La Compañía no tiene estos acuerdos por tanto la referida NIIF 7 no tiene efecto en los estados financieros.

Normas nuevas y revisadas en relación a consolidación, acuerdos conjuntos, asociadas y revelaciones En mayo del 2012, se emitieron las siguientes normas nuevas y revisadas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
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
NIC 27 (Revisada en el 2012)	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada en el 2012)	Inversiones en asociadas y negocios Conjuntos	Enero 1, 2013

Con posterioridad a la emisión de estas normas, se publicaron modificaciones a la NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12, a fin de brindar cierta orientación para el periodo de transición en la aplicación por primera vez de estas normas.- La Compañía no es una controladora, por lo tanto no aplicó estas normas y no tendrá ningún impacto en los estados financieros.

2.9 NIIF 13 - Medición del Valor Razonable La NIIF 13 establece una única fuente de orientación para las mediciones y revelaciones efectuadas a valor razonable. El alcance de la NIIF 13 es amplio, los requerimientos de medición del valor razonable de la NIIF 13 se aplican tanto a instrumentos financieros e instrumentos no financieros, para los cuales, otras NIIF requieren o permiten mediciones del valor razonable y las revelaciones sobre las mediciones efectuadas a valor razonable, excepto por pagos basados en acciones, los cuales están dentro del ámbito de aplicación la NIIF 2; pagos por arrendamientos, los cuales están dentro del alcance de la NIC 17 - Arrendamientos; y mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son valor razonable (por ejemplo, el valor neto de realización a efectos de la medición de los inventarios o el valor de uso con fines de evaluación de deterioro).

La NIIF 13 define el valor razonable como el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo en una transacción de mercado principal (o el más ventajoso) en la fecha de medición en las condiciones actuales del mercado.

El valor razonable según la NIIF 13 es el precio de salida, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

2.10 Modificaciones a la NIC 1 – Presentación de partidas en otro resultado Integral.- Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado por primera vez las modificaciones a la NIC 1- Presentación de Partidas en Otro Resultado Integral. Las enmiendas introducen una nueva terminología para el estado del resultado integral y estado de resultados, cuyo uso no es obligatorio. En virtud de las modificaciones a la NIC 1, el estado del resultado integral cambia su nombre por el "estado del resultado del período y otro resultado integral" (y el "estado de resultados" pasa a denominarse como la "estado de utilidad o pérdida"). Las modificaciones de la NIC 1 conservan la opción de presentar el resultado del período y otro resultado integral en un único estado o en dos estados separados pero consecutivos. Sin embargo, las

virtud de un acuerdo de compensación exigible o acuerdos similares. La Compañía no tiene estos acuerdos por tanto la referida NIIF 7 no tiene efecto en los estados financieros.

Normas nuevas y revisadas en relación a consolidación, acuerdos conjuntos, asociadas y revelaciones En mayo del 2012, se emitieron las siguientes normas nuevas y revisadas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
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
NIC 27 (Revisada en el 2012)	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada en el 2012)	Inversiones en asociadas y negocios Conjuntos	Enero 1, 2013

Con posterioridad a la emisión de estas normas, se publicaron modificaciones a la NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12, a fin de brindar cierta orientación para el período de transición en la aplicación por primera vez de estas normas.- La Compañía no es una controladora, por lo tanto no aplicó estas normas y no tendrá ningún impacto en los estados financieros.

2.9 NIIF 13 - Medición del Valor Razonable La NIIF 13 establece una única fuente de orientación para las mediciones y revelaciones efectuadas a valor razonable. El alcance de la NIIF 13 es amplio, los requerimientos de medición del valor razonable de la NIIF 13 se aplican tanto a instrumentos financieros e instrumentos no financieros, para los cuales, otras NIIF requieren o permiten mediciones del valor razonable y las revelaciones sobre las mediciones efectuadas a valor razonable, excepto por pagos basados en acciones, los cuales están dentro del ámbito de aplicación la NIIF 2; pagos por arrendamientos, los cuales están dentro del alcance de la NIC 17 - Arrendamientos; y mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son valor razonable (por ejemplo, el valor neto de realización a efectos de la medición de los inventarios o el valor de uso con fines de evaluación de deterioro).

La NIIF 13 define el valor razonable como el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo en una transacción de mercado principal (o el más ventajoso) en la fecha de medición en las condiciones actuales del mercado.

El valor razonable según la NIIF 13 es el precio de salida, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

2.10 Modificaciones a la NIC 1 – Presentación de partidas en otro resultado Integral.- Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado por primera vez las modificaciones a la NIC 1- Presentación de Partidas en Otro Resultado Integral. Las enmiendas introducen una nueva terminología para el estado del resultado integral y estado de resultados, cuyo uso no es obligatorio. En virtud de las modificaciones a la NIC 1, el estado del resultado integral cambia su nombre por el "estado del resultado del período y otro resultado integral" (y el "estado de resultados" pasa a denominarse como la "estado de utilidad o pérdida"). Las modificaciones de la NIC 1 conservan la opción de presentar el resultado del período y otro resultado integral en un único estado o en dos estados separados pero consecutivos. Sin embargo, las

modificaciones a la NIC 1 requieren que las partidas de otro resultado integral sean agrupadas en dos categorías: (a) las partidas que no serán reclasificados posteriormente al resultado del ejercicio, y (b) las partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente al resultado del período cuando se cumplen determinadas condiciones. El impuesto sobre la renta de las partidas de otro resultado integral se asignarán sobre la misma base, y estas modificaciones no cambian la opción de presentar partidas de otro resultado integral antes de impuestos o después de impuestos. Las modificaciones se han aplicado de forma retrospectiva, y por lo tanto, la presentación de partidas de otro resultado integral se ha modificado

2.11 Normas nuevas revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas 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
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 12 y NIC 27	Entidades de inversión	Enero 1, 2014
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y activos Financieros	Enero 1, 2014

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó en octubre del 2010, la cual incluyó los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- El reconocimiento y medición de 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.
- 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 período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados a utilidad o pérdida. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como valor razonable con cambios en resultados se presenta en la cuenta de resultados.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro será importante para los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros. Sin embargo, no es posible

proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

2.12 Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 - Entidades de Inversión

Las modificaciones de la NIIF 10 definen una entidad de inversión y requiere que una entidad que cumpla con esta definición, no consolide sus subsidiarias, las cuales deben ser medidas a valor razonable con cambios en resultados en sus estados financieros consolidados y separados.

Para calificar como una entidad de inversión, una entidad que reporta requiere:

- Obtener fondos de uno o más inversores con el fin de proporcionarles los servicios profesionales de gestión de inversiones.
- Comprometer a sus inversionistas de que su objeto social es invertir los fondos exclusivamente para las devoluciones de la revalorización del capital, ingresos por inversiones, o ambas cosas.
- Medir y evaluar el desempeño de la totalidad de sus inversiones sobre una base de valor razonable.

Las enmiendas efectuadas a la NIIF 12 y la NIC 27 introducen nuevos requisitos de información a revelar para las entidades de inversión.

La Administración de la Compañía no prevé que las enmiendas efectuadas a estas normas, tengan efecto en los estados financieros, por cuanto INMOBILIARIA MACCALMEIDA, no es entidad de inversión.

2.13 Modificaciones a la NIC 32 - Compensación de activos financieros y pasivos financieros

Las modificaciones de la NIC 32 clarifican los requisitos requeridos para la compensación de los activos financieros y pasivos financieros.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de las modificaciones a la NIC 32, tendrán un impacto significativo en los estados financieros, en razón a que no mantiene activos financieros y pasivos financieros que califiquen para ser compensados.

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 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>
2010	3,33
2011	5,41
2012	4,16
2013	2,70

5. CUENTAS POR COBRAR, CUENTAS POR PAGAR Y TRANSACCIONES CON RELACIONADAS

Las Cuentas por Cobrar, Cuentas por pagar y Transacciones con Relacionadas, consistían en:

(a) CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS

	<u>31-12-13</u>	<u>31-12-12</u>
LIPIDAVA S.A.	163.794	218.794
VIGERANO S.A.	33.104	89.289
	<u>196.898</u>	<u>308.083</u>

(b) CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

	31-12-13	31-12-12
MEGATRADING S.A.	162.301	124.299
BONANOVA S.A.	4.500	0
ETINAR S.A.	83.173	140.450
	<u>249.974</u>	<u>264.749</u>

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

Al 31 de diciembre del 2013 los saldos de las Cuentas por cobrar y por Pagar con las compañías relacionadas estaban conciliados.- El profesional independiente que La Administración de la Compañía contrató terminó el análisis de las referidas cuentas y concilió apropiadamente las transacciones.

6. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Un detalle de los anticipos a proveedores, al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es el siguiente:

	31/12/13	31/12/12
JULIO CRUZ	0	15.000
MANUEL BARROS RIVAS	36.809	25.286
SUPREL	70.000	70.000
TELMO CRUZ	0	20.630
SISCLIMA	0	30.872
ROOFTEC	0	26.917
OTROS	12.385	12.110
	<u>119.194</u>	<u>200.815</u>

7. COSTO DE OBRAS EN PROCESO

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía continuaba promocionando el conjunto residencial BRITANNIA 1.- La Constructora CONSYAR S.A se encontraba construyendo la fase final de la referida urbanización.- BRITANNIA 1 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: 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 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.- Adicionalmente, 7 viviendas tipo villas en terrenos irregulares que fluctúan alrededor de 168,71 m2

Al 31 de diciembre del 2013 La urbanización BRITANNIA 1 se estima que tiene un avance aproximado del 90% de la obra.- La Administración estima que el referido

proyecto inmobiliario estará terminado de construir aproximadamente en el primer trimestre del año 2014.- Los costos de la obras en proceso, al 31 de diciembre del 2013, ascendían a US\$ 4.209.798, neto de la liquidación de los costos de US\$ 2,856.821 correspondiente a los inmuebles vendidos durante el 2013.- Costos totales que comprendían el costo del terreno por US\$ 1,964.883, y materiales de construcción, mano de obra y otros costos por US\$ 2,244.915.

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

	<u>EDIFICIO</u>	<u>TERRENOS</u>	<u>TO TAL</u>
AL 1 DE ENERO DEL 2012			
COSTO	145.334	65.690	211.024
DEPRECIACIONES ACUMULADAS	(78.229)	0	(78.229)
VALOR EN LIBROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012	67.105	65.690	132.795
DEPRECIACIÓN	(7.267)		(7.267)
VALOR EN LIBROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013	59.838	65.690	125.528

9. CUENTAS POR PAGAR - PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2013, las cuentas por pagar proveedores, ascendían a US\$ 115,358 los mismos que correspondían a los proveedores de materiales de construcción y mano de obra del conjunto residencial en proceso, Britannia1.- Al 31 de diciembre del 2012, los mismos sumaban US\$ 319,153.

10. ANTICIPOS DE PROMITENTES COMPRADORES

Los saldos y transacciones a la cuenta anticipos de promitentes compradores es como sigue:

	<u>31-12-13</u>	<u>31-12-12</u>
SALDO INICIAL	2.612.826	1.667.798
VALORES RECIBIDOS	2.999.228	1.105.403
LIQUIDACIÓN POR VENTAS	(3.107.576)	0
DEVOLUCIONES DE VALORES	(1.200)	(160.375)
SALDO FINAL	2.503.278	2.612.826

11. 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 compradores, 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.

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 y mantener una estructura de capital óptima consistente con la industria.

12. 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		31/12/13
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES E		
IMPUESTO A LA RENTA		193.437
MENOS 15 % PARTICIPACION A TRABAJADORES		<u>(29.016)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		164.421
MÁS GASTOS NO DEDUCIBLES		<u>33.097</u>
UTILIDAD GRAVABLE		197.518
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO 2013		43.454
CREDITO TRIBUTARIO		
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA 2013		(9.397)
OTROS		<u>(2.734)</u>
		<u>(12.131)</u>
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR AL 31-12-2013		<u>31.323</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 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.

13. APORTES POR INVERSIÓN DE RIESGO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las referidas obligaciones comprenden aportes en calidad de inversión de riesgos, recibidos por la compañía en el 2012, para financiar el actual proyecto Britannia 1.- Estos fondos, no generan intereses, se liquidarán a los acreedores, en función de los resultados del proyecto, una vez que esté totalmente finiquitado el referido proyecto, el mismo que se espera liquidarlo en el 2014

	31-12-13	31-12-12
DRA. ANNA VISHART	140.000	140.000
JOSE MACCHIAVELLO	0	1.309.111
IPTOTAL S.A.	720.011	0
MENPASA S.A.	589.100	0
OTROS	0	1.030
	<u>1.449.111</u>	<u>1.450.141</u>

14. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2013 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 CRISTIENSEN OLINDA ELIZABRTH	36%	290	ECUATORIANA
	<u>100%</u>	<u>800</u>	

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 2013 y 2012 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. UTILIDADES ACUMULADAS

Constituyen resultados Acumulados originados en PCGA anteriores- 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

19. RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF

Estos Resultados acumulados incluyen 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.

20. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Por los años 2013 y 2012, los costos y gastos de administración, ventas y financieros se conforman de la siguiente manera:

	31-12-13	31-12-12
COSTO DE LOS INMUEBLES VENDIDOS	2.856.821	0
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN:		
SUMINISTROS Y MATERIALES	15.065	12.677
HONORARIOS	11.676	1.680
AGUA, ENERGIA TELECOMUNICACIONES	93.634	209
IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES	8.423	684
DEPRECIACIÓN DE ACTIVOS FIJOS	7.267	7.465
GASTOS NO DEDUCIBLES	33.145	3.468
OTROS	1.099	1.308
TOTAL DE GASTOS	170.309	27.491
TOTAL DE COSTOS Y GASTOS	3.027.130	27.491

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

Entre el 31 de diciembre del 2013 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.