

# INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013.- (EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)

### 1. OBJETIVOS DE LA COMPAÑIA

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 2014, es responsabilidad de la administración de la Compañía; los estados financieros fueron aprobados por la Gerencia General el 7 de mayo del 2015.

### 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

**2.1 Declaración de cumplimiento.-** Los estados financieros por los años terminado al 31 de diciembre del 2014 y 2013, 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.



# INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013.- (EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)

### 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

**2.2 Bases de preparación** - Los estados financieros de INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2014 y 2013, los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013.

**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 2014 y 2013 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 periodo 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.



# INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013.- (EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)

### 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

**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 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.



# INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013.- (EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)

### 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

**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 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 2014 y 2013.- 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



# INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013.- (EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)

## 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

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 otras revisadas emitidas y modificadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), efectivas a partir del 1 de enero del 2014 y en otros casos a partir del 2018. Las mismas que se explican a continuación:

### Modificaciones a la NIIF10, NIIF12 y NIC27 – Entidades de Inversión

La Compañía no aplicó las modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y a la NIC 27 Entidades de Inversión por primera vez en el presente año. Las modificaciones a la NIIF 10 proporcionan una definición de entidad de inversión y requieren que una entidad que cumpla con esta definición, no consolide sus subsidiarias, sino que mida las subsidiarias a valor razonable con



# INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013.- (EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)

### 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

cambios en los resultados en sus estados financieros separados y consolidados. La Compañía no Consolida los Estados Financieros por cuanto no es una controladora.

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

La Compañía no ha aplicado las modificaciones a la NIC 32 Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financiero en el presente año. Dichas modificaciones explican los requerimientos inherentes a la compensación de activos financieros y pasivos financieros; Específicamente, las modificaciones explican el significado: "actualmente, tiene un derecho exigible legalmente a compensar los importes reconocidos" y "realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente".

La Compañía ha evaluado si algunos de sus activos financieros o pasivos financieros califican para compensación según el criterio establecido en las modificaciones y concluyó que la aplicación de las modificaciones no ha tenido impacto en los importes reconocidos en los estados financieros.

#### **Modificaciones a la NIC 36 en el tema *Revelaciones de Importe Recuperable para Activos No Financieros***

La Compañía no ha aplicado las modificaciones a la NIC 36 en el tema *Revelaciones de Importe Recuperable para Activos No Financieros* por primera vez en el presente año. Las modificaciones a la NIC 36 omiten el requerimiento de revelar el importe recuperable de una Unidad Generadora de Efectivo (UGE) a la que la plusvalía u otros activos intangibles con largas vidas útiles habían sido asignados cuando no existía deterioro o reverso con respecto a la UGE. Asimismo, las modificaciones agregan requerimientos de revelación adicionales que se aplican cuando se mide el importe recuperable de un activo o una UGE a valor razonable menos los costos de disposición. Estas nuevas revelaciones incluyen la jerarquía del valor razonable, suposiciones clave y técnicas de valoración aplicadas, en conjunción con la revelación requerida por la NIIF 13 *Medición del Valor Razonable*.

#### **Modificaciones a la NIC 39 en el tema *Novación de Derivados y Continuación de la Contabilidad de Cobertura***

La Compañía no ha aplicado las modificaciones a la NIC 39 *Novación de Derivados y Continuación de la Contabilidad de Cobertura* por primera vez en el presente año. Las modificaciones a la NIC 39 son más flexibles con el requerimiento de descontinuar la contabilidad de cobertura cuando un derivado, designado como instrumento de cobertura, es novado bajo ciertas circunstancias. Las modificaciones, además, explican que cualquier cambio al valor razonable de los derivados, designados como instrumento de cobertura, producto de la novación debe incluirse en la evaluación y medición de la efectividad de cobertura.

#### **CINIIF 21 Gravámenes**

La Compañía no aplicó el CINIIF 21 Gravámenes por primera vez en el presente año. El CINIIF 21 hace referencia a cuándo reconocer un pasivo para pagar un gravamen impuesto por el Gobierno. La interpretación define un gravamen y especifica que el evento obligante

# INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013.- (EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)

## 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

que da origen al pasivo es la actividad que genera el pago del gravamen, en conformidad con la legislación. La interpretación proporciona guías para determinar cómo registrar diferentes tipos de gravámenes, en especial, explica que ni la presión económica ni la hipótesis de negocio en marcha implican que una entidad tenga la obligación presente de pagar un gravamen que se producirá por operar en un período futuro.

### 2.1 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, que permiten aplicación anticipada. Un detalle es cómo sigue:

NIIF	Título	Efectiva a partir de periodos que inicien en o después de
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIIF 11	Contabilización de adquisiciones de intereses en Operaciones Conjuntas	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 41	Agricultura: Plantas productoras	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 19	Planes de beneficios definidos: Aportaciones de los empleados	Julio 1, 2014
Modificaciones a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF Cielo 2010 - 2012	Julio 1, 2014 con excepciones limitadas
Modificaciones a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF Cielo 2011 - 2013	Julio 1, 2014

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

### NIIF 9 Instrumentos financieros

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

# INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013.- (EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)

## 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

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.

La Administración de la Compañía, prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros del Grupo. 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.

# INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013.- (EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)

### 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

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 Gerencia de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus 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 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 conjunta por una de las partes que participa en ella.

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 periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 o posteriormente. La Gerencia de la compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro pueda tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

### 2.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

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

Las modificaciones a la NIC 16 les 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 un principio apropiado para la amortización de un activo intangible. Esta presunción solo puede ser rebatida en las dos siguientes 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.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 o posteriormente. En la actualidad, el Grupo usa el método de línea

# INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013.- (EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)

recta para la depreciación y amortización de propiedades, planta, equipo y bienes intangibles, respectivamente. La Gerencia de la Compañía considera que el método de línea recta

### 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

es el más apropiado para reflejar el consumo de beneficios económicos inherentes a los respectivos activos.

#### **Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 41; Agricultura: Plantas Productoras**

Las modificaciones a la NIC 16 y NIC 41 definen el concepto de planta productora y requieren que los activos biológicos que cumplan con esta definición sean contabilizados como propiedad, planta y equipo, de conformidad con la NIC 16, en lugar de la NIC 41. El producto agrícola de plantas productoras se sigue contabilizando según la NIC 41. La Compañía no se dedica a actividades agrícolas.

#### **Modificaciones a la NIC 19; Planes de Beneficios Definidos: Aportaciones de los empleados**

Las modificaciones a la NIC 19 explican cómo deberían contabilizarse las aportaciones de los empleados o terceras partes que se encuentren vinculadas a los planes de beneficios definidos, mediante la consideración de si dichos beneficios dependen del número de años de servicio del empleado.

Para las aportaciones que son independientes del número de años de servicio, la entidad los puede reconocer como una reducción en el costo del servicio en el período en el que se preste el servicio o atribuirlos a los periodos de servicio del empleado utilizando el método de la unidad de crédito proyectado, mientras que las aportaciones que dependen del número de años de servicio, se requiere que la entidad los atribuya a los años de servicio del empleado.

La Gerencia de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones a la NIC 19 en el futuro puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

#### **Mejoras anuales a las NIIF Cielo 2010 - 2012**

Las mejoras anuales a las NIIF Cielo 2010-2012 incluyen algunos cambios a varias NIIF que se encuentran resumidas a continuación:

- Las modificaciones a la NIIF 2 :(i) cambian las definiciones de "condiciones necesarias para la irrevocabilidad de la concesión" y "condiciones de mercado" y (ii) añaden definiciones para "condiciones de rendimiento" y "condiciones de servicio", que anteriormente se encontraban incluidas en la definición de "condiciones de irrevocabilidad de la concesión". Las modificaciones a la NIIF 2 se encuentran vigentes para transacciones de pagos basados en acciones, en los que la fecha de otorgamiento es el 1 de julio de 2014 o posterior.
- Las modificaciones a la NIIF 3 explican que la contraprestación contingente, clasificada como un activo o pasivo, debería medirse a valor razonable en cada fecha sobre la que se informa, independientemente de que la consideración contingente sea un instrumento financiero dentro del alcance de la NIIF 9, de la NIC 39, o un activo o pasivo no

# INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013.- (EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)

financiero. Los cambios al valor razonable (que no se traten de ajustes de la medición del período) deberían reconocerse como ganancias o pérdidas. Las modificaciones a la NIIF 3 se encuentran vigentes para combinaciones de negocios en los que la fecha de adquisición sea el 1 de julio del 2014 o posterior.

- Las modificaciones a la NIIF 8: (i) requieren que una entidad revele los juicios de la gerencia al aplicar los criterios de agregación a los segmentos de operación, incluyendo una descripción de los segmentos operativos añadidos y los indicadores económicos evaluados para determinar que los segmentos tengan "características económicas similares" y (ii) clarifican que una conciliación del total de activos de segmentos sobre los que se debe informar, con relación a los activos de la entidad solo debería incluirse si los activos del segmento se proporcionan, de manera regular, al responsable de la toma de decisiones de operación.
- Las modificaciones a las bases para las conclusiones de la NIIF 13 aclaran que la emisión de esta norma y las modificaciones posteriores a la NIC 39 y a la NIIF 9 no suprimen la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo sin tasa de interés establecida, a los importes de las facturas sin descontar, cuando el efecto de descontar no sea significativo. En vista de que las modificaciones no contienen ninguna fecha para entrar en vigencia, se considera que deben entrar en vigencia de inmediato.
- Las modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 eliminan ciertas inconsistencias en la contabilidad de depreciación y/o amortización acumulada cuando se reevalúa una partida de propiedad, planta y equipo o un activo intangible. Las normas modificadas clarifican que el importe en libros bruto se ajusta consistentemente con la revaluación de importe en libros del activo y que la amortización y/o depreciación acumulada es la diferencia entre el importe bruto en libros y el importe del activo, luego de considerar las pérdidas por deterioro acumuladas.
- Las modificaciones a la NIC 24 clarifican que una empresa administradora que provee de servicios de personal clave de la gerencia a la entidad que informa, es una parte relacionada de dicha entidad informante. Por consiguiente, la entidad que informa debería revelar como transacciones con partes relacionadas, los importes incurridos para el servicio pagado o por pagar a la empresa administradora por proporcionar servicios de personal clave de la gerencia. Sin embargo, no se requiere la revelación de los componentes de dicha compensación.

La Gerencia de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro, por cuanto no es una Controladora y no prepara estados financieros consolidados.

### Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2011 - 2013

Las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2011 - 2013 incluyen algunas modificaciones a varias NIIF que se encuentran resumidas a continuación.

- Las modificaciones a la NIIF 3 clarifican que esta norma no aplica a la contabilización de formación de todo tipo de acuerdo conjunto en los estados financieros de dicho acuerdo conjunto.
- Las modificaciones a la NIIF 13 explican que el alcance de la excepción del portafolio de inversiones para medir el valor razonable de un grupo de activos

financieros y pasivos financieros en una base neta, incluye a todos los contratos que están dentro del alcance de, y contabilizados de acuerdo con la NIC 39 o la NIIF 9, incluso si estos contratos

# INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013.- (EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)

no cumplen con las definiciones de activos financieros o pasivos financieros establecidas en la NIC 32.

Las modificaciones a la NIC 40 aclaran que la NIC 40 y la NIIF 3 no son mutuamente excluyentes y, la aplicación de ambas normas puede ser requerida. Por lo tanto, una entidad que adquiera una propiedad de inversión debe determinar si:

- a) El inmueble cumple con la definición de propiedad de inversión establecida en la NIC 40 y,
- b) La transacción cumple con la definición de combinación de negocios según la NIIF 3.

La Gerencia de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos.

### 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.

# INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013.- (EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)

## 4. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

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

Años	% anual
2011	5,41
2012	4,16
2013	2,7
2014	3,7

## 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre el dinero de libre disponibilidad de la Compañía comprendía valores en efectivo de libre disponibilidad de la compañía, incluye sobregiros inversiones a corto plazo en las siguientes instituciones financieras:

	31-12-2014	31-12-2013
FONDO ROTATIVO	4.000	4.000
BANCOS		
BANCO PACIFICO	14.308	0
BANCO BOLIVARIANO	1.000	0
	<u>15.308</u>	<u>0</u>
	<u>19.308</u>	<u>4.000</u>

## 6. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES-PROMITENTES COMPRADORES

Al 31 de diciembre, el rubro correspondía:

	31-12-2014	31-12-2013
CLIENTES	35.483	0
CLIENTES BRITANNIA	276.975	0
	<u>312.458</u>	<u>0</u>

Corresponde a cartera de cuentas por cobrar originadas por alícuotas de administración de la urbanización Britannia.

## 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:

# INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013.- (EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)**

		2014	2013
<b>CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑIAS RELACIONADAS -COMERCIALES</b>			
JOSE MACCHIAVELLO		35.000	0
LIPIDAVA S.A		303.860	163.794
VIGERANO S.A		903.955	33.104
ESTUDIO TEC Y ARQ ETINAR S.A		8.579	0
BONANOVA S.A		187.037	0
DENAPOR S.A		163.281	0
<b>SUBTOTAL</b>	<b>(a)</b>	<b>1.601.712</b>	<b>196.898</b>
<b>DOCUMENTOS POR COBRAR POR VENTA DE ACCIONES</b>			
LISSA MACCHIAVELLO NUÑEZ	<b>(b)</b>	41.601	0
<b>SUBTOTAL</b>		<b>41.601</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR</b>		<b>1.643.313</b>	<b>196.898</b>
<b>CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS RELACIONADAS -COMERCIALES</b>			
MEGATRADING S.A		142.151	162.301
ETINAR S.A		41.601	83.173
BONANOVA S.A		0	4.500
<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>(a)</b>	<b>183.752</b>	<b>249.974</b>

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.- 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 2014 y 2013 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 continúa con la fase final del proceso de conciliación de las respectivas cuentas del mayor de las Cuentas por cobrar, Cuentas por pagar y de las transacciones con partes relacionadas, en los años terminados el 31 de diciembre de los referidos años.

(b) Documentos por cobrar venta de Acciones.

Los referidos importes a cobrar se originaron por la venta de paquete 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.

# INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013.- (EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)

## 8. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Un detalle de los anticipos a proveedores, al 31 de diciembre del 2014 y 2013 comprendía:

	31-12-2014	31-12-2013
MANTUEL BARROS RIVAS	7.605	36.809
SUPREI (BRITANNIA)	320.600	70.000
OTROS	0	12.385
	<u>327.605</u>	<u>119.194</u>

## 9. OTROS ACTIVOS

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

	31-12-2014	31-12-2013
CHEQUES PROTESTADOS	1.048	255
GARANTÍAS BANCARIAS	144.600	0
OTROS	2.624	3.868
	<u>148.272</u>	<u>4.123</u>

## 10. COSTO DE OBRAS EN PROCESO

Al 31 de diciembre del 2014, El Costo de Obras en Proceso, consistía en los costos acumulados principalmente por el terreno, materiales de construcción, accesorios, infraestructura y mano de obra por la construcción de la urbanización BRITANNIA 1, neto de los costos de las unidades vendidas durante el año. La urbanización esta ubicada en el cantón samborondón ubicado en el Km 5 ½, hacia el río Babahoyo en el lote 47 con el área total de 13.862.50 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

Al 31 de diciembre del 2014 La urbanización BRITANNIA 1 está prácticamente terminada la obra, se está completando ciertos trabajos, incluso se ha cerrado ventas y se han entregado a los clientes los respectivos inmuebles una vez que se han cumplido con las disposiciones acordadas en los respectivos contratos de promesa de compra-venta.

	31-12-2013	ADICIONES	Transferencia a Costo de Venta	31-12-2014
BRITANNIA I	4.130.191	506.963	(3.745.397)	891.757
DESCUENTOS A CLIENTES	70.995	3.028	(74.023)	0
BRITANNIA ADMINISTRACIÓN	8.612	93.240	(101.852)	0
	<u>4.209.798</u>	<u>2.012.193</u>	<u>(3.921.272)</u>	<u>891.757</u>

# INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013.- (EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)

## 11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

COSTOS	31-12-2013	ADICIONES	31-12-2014
<b>TERRENOS</b>			
PALLATANGA HDA LOS LLANOS	1.648	0	1.648
TERRENO SANTA ELENA	5.360		5.360
LAS NUÑEZ LOTE 16	9.667	0	9.667
LAS NUÑEZ LOTE 17	9.667	0	9.667
LAS NUÑEZ LOTE 18	29.682	0	29.682
SAMBORONDON ENTRE RIOS	9.667	0	9.667
<b>SUBTOTAL</b>	<b>65.690</b>	<b>0</b>	<b>65.690</b>
<b>EDIFICIOS</b>			
SAMBORONDON ENTRE RIOS	114.992	0	114.992
SUITE ESTADIO BARCELONA	30.342	0	30.342
<b>SUBTOTAL</b>	<b>145.334</b>	<b>0</b>	<b>145.334</b>
<b>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</b>			
EDIFICIOS	(85.496)	(7.266)	(92.762)
<b>TOTALES</b>	<b>125.528</b>	<b>(7.266)</b>	<b>118.262</b>

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

## 12. CUENTAS POR PAGAR – PROVEEDORES

Al 31 de Diciembre las cuentas por pagar consistían en:

	31-12-2014	31-12-2013
BRITANNIA I	384.012	82.600
OFICINA MACCALMEIDA	25.688	15.493
BRITANNIA ADMINISTRACIÓN	4.587	2.948
RETENCION DE FONDO DE GARANTIA	9.725	14.317
	<b>424.012</b>	<b>115.358</b>

## 13. ANTICIPOS DE CLIENTES PROMITENTES COMPRADORES

Corresponden a los valores recibidos, al 31 de diciembre de los Promitentes Compradores originados en contratos de reserva para futura compra-venta de villas y departamentos en el Conjunto Residencial BRITANNIA I.

CONJUNTOS RESIDENCIALES	31-12-2013	Adiciones	Reconocimiento a Ingresos	Ajustes y Reclasificaciones	31-12-2014
ANTICIPOS DE CLIENTES BRITANNIA	2.500.606	2.559.269	(4.103.799)	0	956.076
ALICUOTAS BRITANNIA	2.672	87.789	(31.648)	(58.813)	0
	<b>2.503.278</b>	<b>2.647.058</b>	<b>(4.135.447)</b>	<b>(58.813)</b>	<b>956.076</b>

# INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013.- (EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)

## 14. ADMINISTRACION DE RIESGOS

### Factores de Riesgos Financieros

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.- La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Gerencia General.

#### 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 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 periodo 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 2014 Y 2013.- (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.

## 15 IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, establece que las sociedades por el ejercicio económico 2014, existía la posibilidad de calcular el impuesto causado aplicando la tarifa del 12% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 22% sobre el resto de las utilidades.- En la compañía, a las utilidades del ejercicio 2014 se aplicó el 22% de impuesto a la renta sobre las mismas.- El Impuesto a la renta, difiere del cálculo al aplicar la referida tarifa, sobre la utilidad del ejercicio, a continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y del 2013.

CONCILIACION TRIBUTARIA	2014	2013
UTILIDAD DEL EJERCICIO	271.486	193.437
MENOS: 15% PARTICIPACION TRABAJADORES	(40.723)	(29.016)
MAS: GASTOS NO DEDUCIBLES	8.209	33.097
UTILIDAD GRAVABLE	<u>238.971</u>	<u>197.518</u>
22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO (A)	52.574	43.454
ANTICIPO CALCULADO PARA EL PERIODO 2014 (B)	<u>37.991</u>	<u>9.397</u>
IMPUESTO A LA RENTA A CONSIDERAR MAYOR ENTRE (A) Y (B)	<u>52.574</u>	<u>43.454</u>
MENOS: CUOTAS DE ANTICIPOS PAGADAS	37.991	9.397
MENOS: RETENCIONES EN LA FUENTE	1.576	2.734
MAS: SALDO DEL ANTICIPO 2014 PENDIENTE DE PAGO	1.775	-
SALDO POR PAGAR DE IMPUESTO A LA RENTA 2014	<u>14.782</u>	<u>31.323</u>
MAS: IMPUESTO A LA RENTA 2013	<u>31.323</u>	-
SALDO POR PAGAR A DICIEMBRE 31	<u>46.105</u>	<u>31.323</u>

# INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013.- (EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)

### 16 APORTES POR INVERSION DE RIESGO

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

	31-12-2014	31-12-2013
DRA ANNA VISHART	0	140.000
IPTOTAL S.A	720.011	720.011
MENPASA S.A	589.100	589.100
	<u>1.309.111</u>	<u>1.449.111</u>

### 17 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 ANTONIO	64%	510	ECUATORIANA
NUÑEZ CRISTIANSEN OLINDA ELIZABETH	36%	290	ECUATORIANA
	<u>100%</u>	<u>800</u>	

### 18 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.

### 19 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 2014 y 2013 el saldo de esta cuenta ascendía a US\$3.490.

# INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013.- (EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)

## 20 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.

## 21 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.

## 22 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.

## 23 INGRESOS POR VENTAS

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	2014	2013
VILLAS Y DEPARTAMENTOS	4.135.448	3.107.576
ALICUOTAS DE ADMINISTRACIÓN	76.356	18.367
ARRIENDOS	35.885	25.421
OTROS INGRESOS	7.633	69.003
	<u>4.255.322</u>	<u>3.220.567</u>

## 24 COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Por los años 2014 y 2013, los costos y gastos de administración, ventas y financieros se conforman de la siguiente manera:

# INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013.- (EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)

	2014	2013
COSTOS DE LOS INMUEBLES VENDIDOS	3.921.273	2.856.821
GASTOS DE ADMINISTRACION:		
SUMINISTROS Y MATERIALES	90	15.065
HONORARIOS	19.706	11.670
AGUA, ENERGIA TELECOMUNICACIONES	17.163	93.634
IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES	9.012	8.423
DEPRECIACION DE ACTIVOS FIJOS	7.267	7.367
GASTOS NO DEDUCIBLES	8.549	33.145
OTROS	776	1.099
TOTAL GASTOS	62.563	170.309
TOTAL DE COSTOS Y GASTOS	3.983.836	3.027.130

## 25. ASPECTOS TRIBUTARIOS Y LEGALES:

### a. Código orgánico de la producción, 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.
- Dedución 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.

# INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013.- (EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)

### b. Ley de fomento ambiental y optimización 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.

### 26. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2014 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.



ELIZABETH NÚÑEZ CRISTIÁNSEN  
GERENTE



ING. COM. PILAR ORTIZ PINELA  
Contadora RUC # 0913044376001

