

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(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, arrendamiento, 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 de las disposiciones del Código Civil.- Para cumplir con su objeto social, la Compañía podrá celebrar actos y contratos civiles y mercantiles permitidos por las leyes y directamente relacionados con el fin social. El plazo de vigencia es de cincuenta años contados a partir de la Inscripción en el Registro Mercantil.

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS) 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 Piso 7).- 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 2017, es responsabilidad de la Administración de la Compañía; los estados financieros fueron aprobados por la Gerencia General 20 de abril del 2018.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros por los años terminado al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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.

2.2 Bases de preparación - Los estados financieros de INMOBILIARIA MACCALMEIDA S. A. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, los estados del resultado del ejercicio y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2017. Estados financieros preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).- Se expresan en US\$ por cuanto se incorporó el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda de uso corriente en la República del Ecuador.

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

2.2.1 Efectivo y equivalentes de efectivo - El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo, sin mayor riesgo. Tienen un plazo inferior a tres meses desde la fecha de origen, incluye los sobregiros bancarios.

2.2.2 Propiedades de inversión - Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 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 su adquisición, 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 e 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.

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



INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)

- **Impuesto corriente** - El impuesto causado corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

- **Impuestos diferidos** - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

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

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

Impuestos corrientes y diferidos.- Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado (por ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo), ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.3 Reconocimiento de Ingresos.- Los ingresos y los respectivos costos de construcción por la promoción de urbanizaciones o por las ventas de inmuebles, se registran en resultados del ejercicio, al final del proceso, esto es una vez que se haya cumplido con todas las cláusulas contractuales comprometidas, al firmar con los promitentes compradores, 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 luego de pagar con la cuota inicial o entrada del 30% o 40%, en el plazo acordado de 12 meses o 18 meses, al final una vez que ellos obtengan de los bancos los respectivos préstamos con garantía hipotecaria del mismo inmueble, y una vez que se firman 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.

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)**

2.4 Costos y Gastos. - Los costos y gastos, de administración y de ventas 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. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

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 a relacionadas y otras cuentas por cobrar y ciertos activos financieros mantenidos hasta su vencimiento. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

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

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

2.6.2 Cuentas por cobrar a clientes, a relacionadas y otras cuentas por cobrar Las cuentas por cobrar a 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, por cuanto la Administración, no la considera necesaria al 31 de diciembre del 2017.- Dicha provisión en caso de ser necesaria se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las respectivas 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

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)

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. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

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 periodo de crédito promedio, otorgado por los proveedores nacionales, por las compras de ciertos bienes es de promedio de 15 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 acordado.

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.

Durante el año en curso, la compañía ha considerado las nuevas NIIF y las modificaciones a las mismas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son efectivas a partir del 1 de enero del 2017 o posteriormente.

3. NUEVAS NORMAS Y REVISADAS NIIF EMITIDAS POR IASB (AÚN NO EFECTIVAS)

3.1 Modificaciones a la NIC 7 Iniciativa de Revelación

Las modificaciones requieren que una entidad revele información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios que son en efectivo como aquellos que no son en efectivo. - Los pasivos de la compañía provenientes de actividades de financiación consisten en préstamos y otros pasivos

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)

financieros. Una conciliación entre los saldos de apertura y al cierre de estos saldos es necesaria. De acuerdo con las disposiciones del período de transición de estas modificaciones, se debe revelar información comparativa con período anterior.

3.2 Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos de las pérdidas no realizadas

La compañía no ha aplicado estas modificaciones en el año en curso. Las enmiendas aclaran cómo una entidad debe evaluar si existirán suficientes ganancias fiscales futuras las cuales puedan ser utilizadas como diferencias temporales deducibles.

De la aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros ya que la Administración evalúa la suficiencia de las ganancias fiscales futuras de una manera que es consistente con estas modificaciones.

3.3 Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014-2016

El Grupo ha aplicado por primera vez en el año en curso las modificaciones a la NIIF 12 incluidas en las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014-2016. Las otras modificaciones incluidas en este paquete no son efectivas para el año en curso y no han sido adoptadas por la compañía.

NIIF 12 establece que una entidad no necesita revelar información financiera resumida de las participaciones en subsidiarias, asociadas o negocios conjuntos que se clasifican (o que son incluidas en un grupo enajenable que es clasificado) como mantenido para la venta. Las enmiendas aclaran que esta es la única concesión como parte de los requerimientos de revelación de la NIIF 12 para esos intereses. La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún efecto en los estados financieros ya que ninguno de los activos en esta entidad están clasificados, o son incluidos en un grupo enajenable que es clasificado, como mantenido para la venta.

3.4 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

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

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de periodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes (y respectivas aclaraciones)	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o Aportación de Bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada
Modificaciones a la NIIF 2	Clasificación y Medición de transacciones de Pagos Basados en Acciones	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIC 41	Transferencias a propiedades, planta y equipos las plantas productoras (NIC 41).	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIC 28	Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Enero 1, 2018
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014 - 2016	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos Modificaciones a la NIC 28	Enero 1, 2018
CINIIF 22	Transacciones en moneda Extranjera y	Enero 1, 2018



INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(EXPRESADOS EN DOALRES DE E.U.A)

	Contraprestaciones Anticipadas	
CINIIF 23 - Mejoras a la NIC 12	La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017	Enmiendas y Mejoras a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Enero 1, 2019

NIIF 9 Instrumentos financieros

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

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

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIIF 9, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar en otro resultado integral, los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión en acciones o participaciones de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3), 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.

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)

- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.
- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

Con base en un análisis de los activos y pasivos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2017, considerando los hechos y circunstancias que existan a esa fecha, la administración de la compañía ha evaluado el impacto de la NIIF 9 en los estados financieros de la siguiente manera:

Clasificación y medición

- *Los Pagaré, contratos y bonos clasificados como mantenidas hasta al vencimiento, inversiones y préstamos registrados a su costo amortizado, son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el saldo del capital pendiente. En consecuencia, éstos activos financieros seguirán siendo medidos posteriormente a costo amortizado en la aplicación de la NIIF 9.*
- *Títulos negociables cotizados en mercado de valores que son clasificados como inversiones disponibles para la venta que se miden a valor razonable: son activos que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se consigue tanto mediante la recaudación de los flujos de efectivo contractuales como con la venta de los títulos en el mercado abierto, y los términos contractuales de estas títulos dan lugar a flujos de efectivo en fechas específicas que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el saldo del capital pendiente. En consecuencia, los títulos negociables cotizados en mercado de valores continuarán siendo medidos posteriormente a valor razonable a través de otro resultado integral en la aplicación de la NIIF 9, y las ganancias o las pérdidas en el valor razonable acumuladas en la reserva por revaluación de inversiones seguirán reclasificándose posteriormente al resultado del periodo cuando estos títulos sean vendidos o reclasificados;*
- *Acciones no cotizadas en mercado de valores clasificadas como inversiones disponibles para la venta reconocidas a valor razonable: éstas inversiones califican para ser designadas como medidas a valor razonable a través de otro resultado integral bajo NIIF 9; sin embargo, las ganancias o pérdidas en el valor razonable acumuladas en la reserva por revaluación de inversiones ya no serán reclasificados posteriormente al resultado del periodo bajo NIIF 9, lo cual es diferente del tratamiento contable actual.*
- *La variación en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito se reconocerá en otro resultado integral con el resto de cambios del valor razonable reconocidos en el resultado del periodo. Esto es*

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)

diferente del tratamiento contable actual en razón de que la totalidad del cambio en el valor razonable del pasivo financiero se reconoce en el resultado del periodo.

- *Todos los demás activos y pasivos financieros continuarán siendo medidos con las mismas bases actualmente adoptadas de acuerdo con NIC 39.*

Deterioro

Los activos financieros medidos a costo amortizado, instrumentos de deuda cotizados que se miden a valor razonable a través de otro resultado integral de acuerdo con NIIF 9, Cuentas por cobrar a clientes bajo contratos de construcción estarán sujetos a la evaluación de deterioro de acuerdo con NIIF 9.

La compañía espera aplicar el enfoque simplificado para reconocer las pérdidas de crédito esperadas por todo el plazo del activo para sus cuentas por cobrar comerciales y por contratos de construcción, según sea requerido o permitido por la NIIF 9. En cuanto a los títulos cotizados en mercado de valores, letras de cambio y obligaciones, la administración considera que tienen bajo riesgo de crédito dada su alta calificación crediticia externa y, por tanto, espera reconocer pérdidas de crédito esperadas para 12 meses para estos activos. En relación con los préstamos a partes relacionadas y contratos de garantía financiera, la Administración ha evaluado que no ha habido un incremento significativo en el riesgo de crédito de los

préstamos a partes relacionadas, ni para los contratos de garantía financiera, desde el reconocimiento inicial hasta el 31 de diciembre de 2017.

En general, la administración prevé que la aplicación del modelo de pérdida de crédito esperada de la NIIF 9 dará lugar a un reconocimiento más temprano de las pérdidas de crédito para los activos financieros respectivos y es posible que se incrementará el valor de la pérdida reconocida para estos activos en función de las medidas económicas y sociales que tome el nuevo gobierno del Ecuador para reactivar la economía del país

NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes

La NIIF 15 establece un solo 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 en la medida que represente 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 esos 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 o desempeño en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución del contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación de ejecución.

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



INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)

añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

En Abril 2016, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias.

NIIF 16: Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el

pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos, así como el impacto modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación, mientras que de acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto

Las modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 se refieren a situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente se establece que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio, en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De igual forma, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación a valor razonable de las inversiones retenidas en alguna subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice según el método de participación) se reconocen en el resultado de la anterior controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(EXPRESADOS EN DOALRES DE E.U.A)

La fecha efectiva de las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 aún no ha sido determinada, sin embargo, la aplicación anticipada es permitida. La Administración de la compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

Modificaciones a la NIIF 2 Clasificación y Medición de transacciones de Pagos Basados en Acciones

Las modificaciones clarifican que:

1. En la estimación del valor razonable de pagos basados en acciones liquidados en efectivo, la contabilidad del efecto del cumplimiento o no cumplimiento de la irrevocabilidad de la concesión, debe seguir el mismo enfoque que los pagos basados en acciones liquidados en acciones.
2. Donde las leyes y regulaciones de impuestos requieran a una entidad efectuar una retención de un número específico de instrumentos de patrimonio igual al valor monetario de la obligación tributaria que el empleado debe cumplir, la cual es remitida a la autoridad tributaria, por ejemplo, acuerdos de pagos basados en acciones que tienen una condición de pago neto, dichos acuerdos deben ser calificados como liquidación en acciones en su totalidad, considerando que el pago basado en acciones hubiera sido clasificado como que se liquidará en acciones si no hubiera incluido la condición de pago neto.
3. La modificación de pagos basados en acciones que cambie la transacción de liquidación en efectivo a liquidación en acciones debe ser registrada como sigue:
 - i. El pasivo original es dado de baja;
 - ii. El pago liquidado en acciones es reconocido a la fecha de modificación al valor razonable del instrumento de patrimonio otorgado, en la medida que los servicios hayan sido prestados a la fecha de la modificación; y,
 - iii. Cualquier diferencia entre el saldo en libros del pasivo a la fecha de la modificación y el valor reconocido en patrimonio debe ser reconocido inmediatamente en resultados.

La Administración de la compañía, prevé que la aplicación de la NIIF 2 en el futuro no tendría un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros por cuanto no se tiene acuerdos de pagos basados en acciones que se liquiden en efectivo o no existen retenciones de impuestos aplicables.

Modificaciones a la NIC 40 Transferencias de propiedades de inversión

Las enmiendas aclaran que una transferencia a, o desde, propiedades de inversión requiere una evaluación de si una propiedad cumple o ha dejado de cumplir, la definición de propiedad de inversión, apoyada por la evidencia observable que se ha producido un cambio de uso. Las enmiendas aclaran además que situaciones distintas de las que se enumeran en la NIC 40 pueden evidenciar un cambio en uso, y que es posible un cambio en el uso de propiedades bajo construcción (es decir, un cambio en el uso no se limita a las propiedades terminadas).- Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 Enero 2018, con aplicación anticipada permitida. Las entidades pueden aplicar las modificaciones, ya sea de forma retrospectiva o prospectiva. Se aplican disposiciones específicas de transición.



INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(EXPRESADOS EN DOALRES DE E.U.A)

La Administración anticipa que la aplicación de estas modificaciones no puede tener un impacto en los estados financieros en periodos futuros en el caso de haber un cambio en el uso de cualquiera de sus propiedades.

Modificaciones a la NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos

Las modificaciones establecen que una entidad aplicará también la NIIF 9 a otros instrumentos financieros en una asociada o negocio conjunto a los que no aplica el método de la participación. Estos incluyen las participaciones de largo plazo que, en esencia, forman parte de la inversión de la entidad en una asociada o negocio conjunto. La Administración anticipa que la aplicación de estas modificaciones no tendrá un impacto en los estados financieros en periodos futuros.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014 - 2016

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIIF 1 y la NIC 28 que aún no son obligatorias. El paquete también incluye modificaciones a la NIIF 12, que es obligatoria efectiva para la compañía en el año actual.

Las enmiendas a la NIC 28 aclaran que la opción para una entidad de capital riesgo y otras entidades similares de medir las inversiones en asociadas y negocios conjuntos a valor razonable a través de resultados está disponible por separado para cada una asociada o negocio conjunto, y que la elección debe hacerse en el reconocimiento inicial de la asociada o negocio conjunto. Con respecto a la opción para que una entidad que no es una entidad de inversión (EI) para retener la medición del valor razonable aplica para sus asociadas y negocios conjuntos que son entidades de inversión cuando se aplica el método de la participación, las modificaciones hacen una aclaración similar que esta opción está disponible para cada entidad de inversión asociada o negocio

conjunto. Las modificaciones se aplican de forma retrospectiva permitiéndose la aplicación anticipada.

Tanto las modificaciones a la NIIF 1 y la NIC 28 son efectivas para periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016.

CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Establece que una entidad determinará si considerar cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre. Adicionalmente, establece que una entidad considerará si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

La Administración de la compañía, anticipa que la aplicación de esta interpretación no tendría un impacto en los estados financieros, sin embargo, no es posible determinar los efectos hasta que un análisis detallado haya sido completado.

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23, que aún no son obligatoriamente efectivas y que se detallan a continuación:

- NIIF 3 Combinación de Negocios – clarifica que una entidad debe efectuar una remediación de sus intereses previamente mantenidos en una operación conjunta cuando obtiene el control del negocio.
- NIIF 11 Acuerdos Conjuntos – clarifica que una entidad no debe efectuar la remediación de sus intereses mantenidos previamente en una operación conjunta cuando obtiene control conjunto del negocio.
- NIC 12 Impuesto a las Ganancias – clarifica que una entidad registra de la misma forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.
- NIC 23 Costos de Financiamiento – clarifica que una entidad debe considerar como parte de los préstamos generales, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso pretendido o su venta.

La Administración de la compañía estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrán impactos significativos.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

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

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos 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.

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)

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

5. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

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

<u>Años</u>	<u>% anual</u>
2015	3.38
2016	1.12
2017	(0.20)

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el dinero de libre disponibilidad de la Compañía comprendía, valores en Bancos y efectivo, como se detalla a continuación:

<u>CAJA Y BANCOS</u>	<u># CUENTA</u>	<u>TIPO DE CUENTA</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
FONDO ROTATIVO			0	2.792
PACIFICO	0499143-5	CORRIENTE	97	98
BOLIVARIANO	526775-9	CORRIENTE	986	0
MACHALA	1070906836	CORRIENTE	6.380	1.919
			<u>7.463</u>	<u>4.809</u>

7. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las cuentas por cobrar clientes por \$ 53.165 y \$ 62.011 respectivamente, comprendían la cartera de clientes originadas por las alcuotas de administración a los condóminos ubicados en la Av. Río Guayas y calle segunda solar N° 19 de la MZ. X-UNO Condominio Santa Teresa.

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

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑIAS RELACIONADAS - COMERCIALES		
LIPIDAVA S.A	300.133	300.133
VIGERANO S.A	908.660	908.660

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(EXPRESADOS EN DOALRES DE E.U.A)

ESTUDIO TEC Y ARQ. ETINAR S.A	203.248	240.782
BONANOVA S.A	175.031	180.031
DENAPOR S.A	176.282	178.282
SUBTOTAL	1.765.354	1.807.888
(a)		
DOCUMENTOS POR COBRAR POR VENTA DE ACCIONES		
LISSA MACCHIAVELLO NUÑEZ	0	41.601
TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	0	41.601
CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS RELACIONADAS - COMERCIALES		
ETINAR S.A.	604	0
MEGATRADING S.A	132.627	132.627
XOTERRENOS S.A	100.000	100.000
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	233.321	232.627
(a)		

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, por pago a terceros por reposiciones de materiales y servicios de construcción de los planes habitacionales, incluyendo trueques con proveedores. - Los saldos por cobrar y por pagar a relacionadas, no devengan intereses ni tienen vencimientos definidos. - la Administración estima que serán liquidados en el próximo periodo

(a) Cuentas por cobrar US\$ 1.765.354 y Cuentas por pagar US\$ 233.321 a compañías relacionadas comerciales.

Al 31 de diciembre del 2017 los saldos de las Cuentas por cobrar y Cuentas por Pagar con las compañías relacionadas estaban analizados y conciliados, había concluido el proceso, para el efecto la compañía en la última fase, contrató a la firma de contadores públicos Hansen Holm (HH), quien trabajó en el tema y emitió el correspondiente informe el 22 de marzo del 2018.

El Informe emitido por HH describe los saldos al inicio del trabajo y al final una vez que la compañía contabilizó los ajustes propuestos por HH.- Así mismo describe el proceso y los ajustes contables por las regularizaciones y reclasificaciones de las referidas cuentas entre partes relacionadas, ajustes que resultaron necesarios al 31 de diciembre del 2017, y afectaron los saldos de las cuentas por pagar entre las compañías relacionadas y en determinados casos, basados en *NIC 8 Políticas, Estimados y Errores* contables, un efecto en la Cuenta de Resultados Acumulados de años anteriores, por US\$ 26.739. Estos efectos se presentan en el adjunto Estado de cambios en el patrimonio por el año terminado el 31 de diciembre del 2017. Transacciones y Ajustes contables revisados y aprobados por la Gerencia y por la Junta General de Accionistas celebrada el 10 de abril del 2018.

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(EXPRESADOS EN DOALRES DE E.U.A)

9. INVERSIONES EN ACCIONES DE ETINAR S.A.

Al 31 de diciembre del 2017 la cuenta Inversiones en Acciones de ETINAR S.A., por US\$ 41.601 corresponden al 1,44 % de las Acciones del capital social y pagado a la compañía relacionada ETINAR S.A. Acciones valoradas y contabilizadas al costo por cuanto no están colizadas en ninguna de las bolsas de valores.

Esta inversión a largo plazo, se originó como una restitución de los referidos títulos de Acciones formalizada en Enero del 2017. INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A, al no recibir la el pago de la primera cuota, ni de ninguna otra cuota por parte de la deudora por la venta a crédito de las referidas Acciones, procede de conformidad con el Convenio firmado con ellos a ejecutar la Condición Resolutoria establecida en la Cláusula quinta y consecuentemente se resuelve de pleno derecho y se extinguen las obligaciones y derechos adquiridos mediante el mismo convenio. Por lo tanto, se restituye a INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A. la propiedad de las Acciones de ETINAR S.A.

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Los saldos y transacciones de las Propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2017, son como sigue:

COSTOS	2016	ADICIONES	2017
TERRENOS			
PALLATANGA HDA LOS LLANOS	1.648	0	1.648
SANTA ELENA	5.360	0	5.360
LAS NUÑEZ LOTE 16	9.867	0	9.867
LAS NUÑEZ LOTE 17	9.867	0	9.867
LAS NUÑEZ LOTE 18	29.882	0	29.882
SAMBORONDON ENTRE RIOS	9.866	0	9.866
SUBTOTAL	65.890	0	65.890
EDIFICIOS			
SAMBORONDON ENTRE RIOS	114.992	0	114.992
SUITE ESTADIO BARCELONA	30.342	0	30.342
SUBTOTAL	145.334	0	145.334
DEPRECIACIÓN ACUMULADA			
EDIFICIOS	(107.296)	(7.267)	(114.563)
TOTAL INVERSIONES EN PROPIEDADES	103.728	(7.267)	96.461

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

11. CUENTAS POR PAGAR – PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2017, las cuentas por pagar consistían en:

	2017	2016
BRITANNIA	10.210	9.425
OFICINA MACCALMEIDA	2.246	1.182
RETENCION DE FONDO DE GARANTIA	5.949	8.779
	18.405	19.386

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)

12. ADMINISTRACION 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 período de construcción.- También se considera al 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, la Administración 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 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.

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 empiezan a partir que los proyectos inmobiliarios alcanzan el punto de equilibrio financiero, esto permite controlar un poco mejor el desarrollo y la



INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(EXPRESADOS EN DOALRES DE E.U.A)

conclusión de los proyectos.- Las obras deben generar una contribución marginal que permita cubrir los gastos administrativos y generar una utilidad razonable.

d) 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 inmobiliaria, 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.

13. IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR

El impuesto a la renta causado del año 2017, ha sido calculado aplicando tasa del 22% sobre una base imponible determinada de conformidad con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y su Reglamento:

- El Art. 37 de la LORTI reformado por el Art. 1 de la Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 497-S de diciembre 30 del 2008), por los Arts. 11 y 12 de la Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 94-S de diciembre 23 del 2009), por el Art. 25 del Decreto Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 244-S de julio del 2010), y por el Art. 51 del Reglamento para la aplicación de la LORTI, señala que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 23% para el año 2012; y, 22% para el año 2013 y siguientes ejercicios de acuerdo al Suplemento del Registro Oficial No. 351 de octubre del 2010, publicado por el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPECI). De acuerdo al Art. 51 del Reglamento de la LORTI, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido. En los años 2017 y 2016 la Compañía no se acogió a esta opción.
- En la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal (Registro Oficial # 405, de diciembre 29 de 2014), estableció los siguientes cambios relevantes: Reformas al Código Tributario (Arts. 29 y 153); Nuevos conceptos de ingresos de fuentes ecuatoriana (Art. 8 LRTI); Reformas a la Exoneración de Impuesto a la Renta; Reformas Gastos Deducibles (depreciaciones, bienes revaluados, remuneraciones empleados, créditos incobrables, costos y gastos de promoción y publicidad, gastos regalías, servicios técnicos, administrativos y consultoría); Incremento de retenciones sobre pagos al exterior; reconocimientos de activos y pasivos por impuestos diferidos; tarifa de impuesto a la renta se ratifica que la tarifa general de las sociedades es del 22%, pero se aplicará la tarifa del 25% cuando la sociedad este conformada por accionistas establecidos en paraísos fiscales o regimenes de menor imposición.

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)**

Durante el año 2017, fueron promulgadas dos leyes que contienen efectos tributarios:

- Decreto 210, emitido por la Presidencia de la República el 20/11/2017, correspondiente a la rebaja del saldo del anticipo de impuesto del periodo 2017,
- Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera (aplicable para periodo fiscal 2018),

A continuación, los aspectos más relevantes relacionados con el impuesto a la renta:

Decreto Ejecutivo 210: beneficio de ahorro en el pago del saldo del anticipo de impuesto a la renta del periodo fiscal 2017, tal como sigue: empresas con ventas de \$ 0 a \$ 500 mil (100%); 500.001 hasta 1.000.000 (60%) y mayor a \$ 1.000.000 (40%).

Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera:

- **Impuesto a la Renta:** incremento de la tarifa del 22% al 25%, para empresas micro, pequeñas y exportadores habituales mantendrán 22% y por incumplimiento de presentación del anexo de accionista aplicaría el 28%; para nuevas microempresas tendrán exoneración de IR por tres años, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus productos productivos; presentación de nuevas normas para la deducción de gastos personales; solo serán deducibles los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales; todo pago superior a US\$ 1.000 deben ser bancarizados; multa del 1% de activos o ingresos, el mayor por ocultamiento de información en los reportes patrimonial; obligatoriedad de llevar contabilidad para contribuyentes con ingresos mayores a los \$ 300 mil.
- **Anticipo de IR:** para el cálculo se encuentra excluido los rubros costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración y aportes patronales; devolución del AIR cuando este afectada significativamente la actividad económica del sujeto pasivo.
- **ISD:** devolución del ISD para exportaciones, en la parte que no sea utilizada como CT.
- **Impuesto a los activos en el exterior:** se pagará impuesto en conformidad a lo establecido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
- **Dinero electrónico:** estos medios de pagos serán implementados y operados por el SFN.
- **Límite en la distribución de utilidades para trabajadores (máximo 24 SBU),** el excedente será entregado al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social;
- **Gastos no deducibles:** a) Contribuciones establecidas en la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana, toda vez que éstas no cumplen con el propósito de obtener, mantener o mejorar los ingresos de los contribuyentes. Si dicha contribución excede el valor de la utilidad gravable del año 2018, la diferencia solo será deducible para los periodos fiscales siguientes (Art. 8 de la Ley Solidaria), b) No serán deducibles los intereses originados en financiamiento externo, proveniente de instituciones financieras residentes o establecidas en paraísos fiscales o en jurisdicciones de menor imposición o cualquier otro tipo de acreedores o inversores, que no hayan aplicado retenciones en la fuente equivalentes a la tarifa

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)**

22%; Deducciones adicionales: Deducción adicional del 100% de los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratada a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores.

CONCILIACION TRIBUTARIA	2017	2016
RESULTADO DEL EJERCICIO	(26.518)	38.658
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES	13.813	10.354
BASE IMPONIBLE PARA IMPUESTO A LA RENTA	(12.705)	49.012
IMPUESTO A LA RENTA 22%	0	10.783
ANTICIPO CALCULADO PARA EL PERIODO 2017	10.246	11.829
IMPUESTO A LA RENTA A CONSIDERAR MAYOR ENTRE (A) Y (B)	10.246	11.829
REBAJA DEL 100% sobre anticipo impuesto a la renta (Según decreto presidencial 210 del 20 noviembre del 2017)	(1.068)	0
(-) CUOTAS SEGÚN CONVENIO DE PAGO IMPUESTO A LA RENTA 2017	(1.544)	(1.907)
(+) SALDO POR PAGAR IMPTO A LA RENTA 2016	8.143	0
(-) CUOTAS CONVENIO IMPUESTO A LA RENTA 2016	(4.586)	(711)
(-) RETENCIONES EN LA FUENTE QUE LE REALIZARON EN EL EJERCICIO	0	(1.068)
TOTAL IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	11.189	8.143

Mediante resolución No. 109012017RCBR211250 emitida por el servicio de Rentas Internas con fecha 05 de diciembre del 2017, se concedió a la compañía INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A el plazo de 24 meses para que realice el pago de la obligación tributaria, el mismo que se realizara mediante abonos mensuales.

14. APORTES POR INVERSION DE RIESGO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo comprendía aportes en calidad de inversión de riesgos, recibidos por la compañía en el 2012, para financiar el proyecto Britannia 1 que ya se encuentra culminado. - Estos fondos, no generan intereses, se liquidarán a los Acreedores, en función de los resultados del proyecto.

	2017	2016
IPTOTAL S.A.	720.011	720.011
MENPASA S.A.	589.100	589.100
	1.309.111	1.309.111

15. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2017 el Capital Social de La Compañía ascendió a US\$800 correspondientes a 800 acciones ordinarias y nominativas de US \$ 1,00 cada una.

ACCIONISTAS	PARTICIPACION	VALOR	NACIONALIDAD
MACCHIAVELLO ALMEIDA JOSE ANTENOR	64%	510	ECUATORIANA
NUÑEZ CRISTIANSEN OLINDA ELIZABETH	36%	290	ECUATORIANA
	100%	800	

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)****16. 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.

17. 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 2017 y 2016 el saldo de esta cuenta ascendía a US\$3.490.

18. 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.

19. 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.

20. 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.

21. INGRESOS POR VENTAS

Al 31 de diciembre del 2017, el rubro comprendía:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
VENTA DE DEPARTAMENTO	0	242.892
INGRESOS POR ALICUOTAS DE ADMINISTRACION	1.440	1.840
ARRIENDOS	17.440	22.233
OTROS INGRESOS	2.833	2.102
	<u>21.713</u>	<u>269.067</u>



INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(EXPRESADOS EN DOALRES DE E.U.A)

22. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

En los años terminados al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

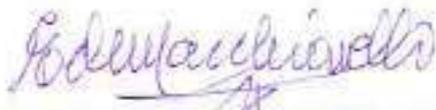
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
COSTO DE VENTA	0	192.137
GASTOS DE ADMINISTRACION:		
SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES	12.052	0
SUMINISTROS Y MATERIALES	2.033	703
HONORARIOS	2.161	3.191
AGUA, ENERGIA TELECOMUNICACIONES	8.941	12.156
IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES	3.938	12.389
DEPRECIACION DE ACTIVOS FIJOS	7.267	7.267
GASTOS NO DEDUCIBLES	13.813	2.459
OTROS	27	106
	<u>48.232</u>	<u>38.271</u>
TOTAL DE COSTOS Y GASTOS	48.232	230.408

23. GARANTIAS

La compañía en calidad de codeudor ha entregado en hipoteca abierta a favor del Banco Bolivariano los Lotes de terreno de su propiedad signados con los números dieciséis, diecisiete y dieciocho, ubicados en la Lotización Fincas Vacacionales San Francisco de Las Núñez, del Recinto San Francisco de Las Núñez; con una superficie de doscientos veinte mil trescientos setenta y dos metros cuadrados cero dos decímetros cuadrados, para garantizar las obligaciones bancarias que tiene la compañía relacionada ETINAR S.A. con el referido Banco. Obligación contabilizada por \$ 4.459.753 que corresponden a dos operaciones con vencimiento 2018 y 2021.

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

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de aprobación de los respectivos estados financieros y sus notas explicativas, la Gerencia manifiesta que excepto por los temas explicados en las notas anteriores, no se produjeron otros eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los referidos estados financieros de la Compañía.



ELIZABETH NUÑEZ CRISTIANSEN
Gerente General



ING.COM. PILAR ORTIZ PINELA
Contadora Ruc # 0913044376001