

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A. fue constituida el 8 de julio de 1977 e inscrita en el Registro Mercantil el 14 de septiembre del mismo año. La actividad principal de la Compañía es la compraventa, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el 100% de los ingresos corresponde al alquiler del departamento ubicado en la urbanización Entre Ríos, segunda peatonal y Av. Río Guayas.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no cuenta con contratos firmados para la construcción de proyectos inmobiliarios. El último proyecto inmobiliario "Britannia" culminó su etapa de construcción en el año 2015.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados para su aprobación en la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva.

2. EMPRESA EN MARCHA

Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A. continuará como empresa en marcha. La Administración y los Accionistas no prevén que exista intención de una liquidación de la Compañía en el futuro y tampoco se ha tratado en la Junta de Accionistas sobre esa posibilidad. Se han realizado estrategias para mantener la Compañía, minimizando los gastos y manteniendo altos niveles de liquidez.

La Administración espera se concrete un nuevo proyecto inmobiliario para activar la operación de la Compañía.

3. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

c) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión están representadas por aquellas propiedades que se mantienen para obtener rentas y/o para apreciación del capital (plusvalía).

Las propiedades de inversión se miden inicialmente por su costo, el cual comprende su precio de 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.

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

La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, la vida útil estimada para las edificaciones es de 20 años.

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

d) Inversiones en acciones

La Compañía mide sus inversiones en acciones al costo. Los dividendos procedentes de una asociada se reconocen en los resultados del año cuando surja derecho a recibirlos.

e) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 25%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

f) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias corresponden a ingresos por arriendos, los cuales se registran en el momento de devengar el servicio del alquiler del inmueble y en base a la emisión de las respectivas facturas.

4. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 3, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por cobrar con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Predial e Inversionista Lipidava S.A.	64,713	69,713
Etinar S.A.	187,281	203,248
Denapor S.A.	158,282	178,282
Bonanova S.A.	0	5,001
	<u>410,276</u>	<u>456,244</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por pagar con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Megatrading S.A.	132,627	132,627
Xoterrenos S.A.	100,000	100,000
Etinar S.A.	0	694
	<u>232,627</u>	<u>233,321</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los préstamos concedidos y recibidos entre relacionadas no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

Durante los años 2018 y 2017, la Compañía ha entregado garantías como codeudor a partes relacionadas, ver Nota 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Garantías como codeudor.

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo con el principio de plena competencia.

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de propiedades de inversión, neto es el siguiente:

	<u>Terrenos (1)</u>	<u>2018</u> <u>Edificios</u>	<u>Total</u>
% de depreciación	-	5%	
Saldo inicial, neto	65,690	30,771	96,461
Ventas	(1,647)	0	(1,647)
Depreciación del año	0	(7,267)	(7,267)
Saldo final, neto (2)	<u>64,043</u>	<u>23,504</u>	<u>87,547</u>

	<u>Terrenos (1)</u>	<u>2017</u> <u>Edificios</u> 5%	<u>Total</u>
% de depreciación	-		
Saldo inicial, neto	65,690	38,038	103,728
Depreciación del año	0	(7,267)	(7,267)
Saldo final, neto (2)	65,690	30,771	96,461

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, se han entregado lotes de terreno en garantía como codeudor de una parte relacionada, ver Nota 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Garantías como codeudor.

(2) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las propiedades de inversión, neto incluyen principalmente terrenos ubicados en Santa Elena por US\$54,375, los cuales están disponibles para el desarrollo de futuros proyectos inmobiliarios.

8. INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las inversiones en acciones se componen de la siguiente manera:

	<u>% de</u> <u>participación</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Etinar S.A.	1.44	41,601	41,601
		<u>41,601</u>	<u>41,601</u>

9. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la conciliación entre la (pérdida) según estados financieros y la (pérdida) tributaria, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
(Pérdida) antes del impuesto a las ganancias	(25,219)	(26,518)
Gastos no deducibles	4,550	13,813
(Pérdida) tributaria	(20,669)	(12,705)
Anticipo mínimo determinado	0	10,246
Rebaja sobre el anticipo	0	(1,068)
Impuesto a las ganancias	<u>0</u>	<u>9,178</u>

10. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la reserva legal es de US\$1,311.

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 2018 y 2017, la reserva facultativa es de US\$3,490.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los resultados acumulados incluyen lo siguiente:

		(Reestructurado, ver Nota 11)
	2018	2017
Reserva de capital (1)	8,660	8,660
Adopción de las NIIF por primera vez (2)	46,803	46,803
Resultados acumulados (3)	250,202	275,421
	<u>305,665</u>	<u>330,884</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la reserva de capital se originó por el efecto de los ajustes por inflación y devaluación en la conversión a dólares de los estados financieros hasta marzo del 2000. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.
- (2) Mediante resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías en Septiembre del 2011, se establece el uso del saldo acreedor de ésta cuenta: "Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía".
- (3) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la cuenta resultados acumulados incluye principalmente los siguientes ajustes:

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 26 de diciembre del 2018 (2017: 10 de abril del 2018), se aprueban los siguientes ajustes, afectando los resultados acumulados con un efecto neto de US\$49,756 (2017: 26,739):

	2018 (i)	2017
Baja de cuentas por cobrar antiguas	(50,738)	0
Baja de pasivos de años anteriores	982	0
Regularización de saldos con partes relacionadas	0	(26,739)
	<u>(49,756)</u>	<u>(26,739)</u>

- (i) Por el efecto de los ajustes se reestructuraron los estados financieros de la Compañía por el año 2017 para fines de comparabilidad, ver Nota 11. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

11. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017, fueron reestructurados por lo siguiente:

ACTIVO CORRIENTE

Cuentas por cobrar

Saldo previamente reportado	69,552
Baja de cuentas por cobrar antiguas	(50,738)
Saldo final, reestructurado	<u>18,814</u>

Partes relacionadas

Saldo previamente reportado	1,765,354
Registro del neto de saldos entre partes relacionadas	(1,309,110)
Saldo final, reestructurado	<u>456,244</u>

PASIVO CORRIENTE

Cuentas por pagar

Saldo previamente reportado	1,333,033
Reclasificación de saldos por pagar a relacionadas	(1,309,110)
Saldo final, reestructurado	<u>23,923</u>

Gastos acumulados

Saldo previamente reportado	1,233
Baja de pasivos de años anteriores	(982)
Saldo final, reestructurado	<u>251</u>

PATRIMONIO

Resultados acumulados

Saldo previamente reportado	380,640
Baja de cuentas por cobrar antiguas	(50,738)
Baja de pasivos de años anteriores	982
Saldo final, reestructurado	<u>330,884</u>

RESULTADO DEL EJERCICIO

Ingresos por actividades ordinarias

Saldo previamente reportado	21,713
Reclasificación a otros ingresos	(2,833)
Saldo final, reestructurado	<u>18,880</u>

Otros ingresos

Saldo previamente reportado	0
Reclasificación desde ingresos por actividades ordinarias	2,833
Saldo final, reestructurado	<u>2,833</u>

12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Garantías como codeudor

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía ha otorgado las siguientes garantías como respaldo de las obligaciones financieras de relacionadas:

<u>Institución financiera</u>	<u>Compañía relacionada</u>	<u>Tipo</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco Bolivariano C.A.	Etinar S.A.	Terreno (1)	3,680,258	3,680,258
			<u>3,680,258</u>	<u>3,680,258</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a los lotes de terreno entregados en garantía para respaldar obligaciones financieras de la relacionada, signados con los números 16, 17 y 18, ubicados en la Lotización Fincas Vacacionales San Francisco de Las Núñez, del Recinto San Francisco de Las Núñez; con una superficie de 220,372.02 m², ver Notas 6. PARTES RELACIONADAS y 7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Julio 2, 2019) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.

Atentamente,



Ing. Pilar Ortiz P.
Contadora General