



Guayaquil, 28 de abril del 2015.

Expediente # 148981

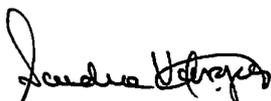
Señores  
**Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros**  
Ciudad.-

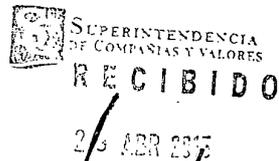
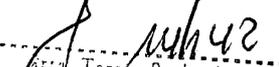
De nuestras consideraciones:

Adjunto a la presente encontrará un ejemplar de nuestro informe sobre los estados financieros de **Inmobiliaria Meridional S.A. INMERISA** al 31 de diciembre del 2014.

Sin otro particular, aprovechamos la oportunidad para saludarles.

Atentamente,

  
Sandra Vargas L.  
Socia

  
  
Teresa Barberán S.  
SECRETARIA GENERAL



DOCUMENTACIÓN Y ARCHIVO  
INTENDENCIA DE COMPAÑÍAS DE GUAYAQUIL

Adjunto: Lo indicado

18 JUN 2015

RECIBIDO

Hora: 15:00 Firma: Ashley L.

PricewaterhouseCoopers del Ecuador Cia. Ltda., Av. Rodrigo Chávez s/n, Urbanización Parque Empresarial  
Colón, Mz. 275, Solar 1, Piso 4 Edificio Metropark. Guayaquil – Ecuador.  
T: (593-4) 3700200, F: (593-4) 2286 889, [www.pwc.com/ec](http://www.pwc.com/ec)



**INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A.  
INMERISA**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

**ÍNDICE**

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de

Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa

Guayaquil, 28 de abril del 2015

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros**

2. La Administración de Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.



Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa  
Guayaquil, 28 de abril del 2015

### Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa al 31 de diciembre del 2014, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### Asunto que requiere énfasis

5. Sin calificar nuestra opinión, informamos que como se indica en la Nota 1 a los estados financieros, la Compañía efectúa transacciones significativas con partes relacionadas que representan ingresos para la Compañía, además mantiene saldos por pagar con compañías relacionadas, que se detallan en la Nota 15.

*PricewaterhouseCoopers*

No. de Registro en la Superintendencia  
de Compañías, Valores y Seguros: 011

*Sandra Vargas*

Sandra Vargas L.  
Socia  
No. de Licencia Profesional: 10489

**INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

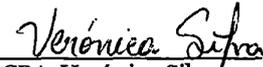
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	129,605	129,619
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		19,660	-
Impuestos por recuperar	14	1,105,932	549,761
Anticipos entregados a proveedores	10	1,229,090	513,200
<b>Total de los activos corrientes</b>		<b>2,484,287</b>	<b>1,192,580</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Instalaciones	7	526,927	-
Propiedades de inversión	8	32,536,789	18,174,089
Inversión en asociada	9	348,751	-
Otros activos		5,544	-
<b>Total de los activos no corrientes</b>		<b>33,418,011</b>	<b>18,174,089</b>
<b>Total activos</b>		<b>35,902,298</b>	<b>19,366,669</b>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Gad Czarninski  
Gerente

  
CPA. Verónica Silva  
Contadora

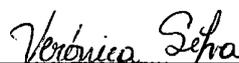
**INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Notas	2014	2013
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Utilidad antes del impuesto a la renta		107,013	30,828
Utilidad en venta de activo fijo	8	-	(14,888)
Depreciaciones	7 y 8	<u>157,993</u>	-
		265,006	15,940
Pago de Impuesto a la renta	14	(73,379)	(12,177)
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>			
Anticipos entregados a proveedores		(715,890)	(513,200)
Impuestos por recuperar		(556,171)	(518,101)
Otros activos		(5,544)	-
Cuentas por pagar a proveedores		995,059	614,265
Documentos por pagar		(1,282,854)	(454,690)
Impuestos por pagar		(30,515)	36,718
Otras cuentas por pagar		12,980	(2,019)
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de operación		<u>(1,391,308)</u>	<u>(833,264)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Adiciones de propiedades de inversión	8	(15,047,620)	(17,839,599)
Ventas de propiedades de inversión	8	-	2,650,000
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(15,047,620)</u>	<u>(15,189,599)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
(Disminución) aumento de obligaciones financieras		12,494,928	2,235,557
Cuentas por pagar a entidades relacionadas		<u>3,943,986</u>	<u>13,890,742</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>16,438,914</u>	<u>16,126,299</u>
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo		(14)	103,436
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>129,619</u>	<u>26,183</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>129,605</u>	<u>129,619</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Gad Czarninski  
Gerente

  
CPA. Verónica Silva  
Contadora

## INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### 1. INFORMACIÓN GENERAL

##### Constitución y objeto social

Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa, una sociedad anónima de nacionalidad ecuatoriana con domicilio en la ciudad de Guayaquil, fue constituida el 31 de mayo del 2012 y se dedica principalmente a la adquisición y beneficio de la explotación de bienes raíces. La Compañía es propietaria de los inmuebles que se mencionan a continuación:

<u>Denominación</u>	<u>Ubicación</u>
Inmueble en Quindibana con 736 M2	Ambato
Huachi Miraflores con 33,940 M2	Ambato
Huachi Miraflores con 1,284 M2	Ambato
Guasmo con 139 M2	Guayaquil
Guasmo Coop. Amazonas II con 317 M2	Guayaquil
Guasmo Coop. Amazonas II con 140 M2	Guayaquil
Guasmo Coop. Amazonas II con 71 M2	Guayaquil
Vía a Salinas en el Km 14 con 20,792 M2	Guayaquil - Vía a la Costa
Km 11 de la Vía a Daule con 16,748 M2	Guayaquil - El Fortín
Inmueble Vergeles	Guayaquil
Inmueble en Pasaje	El Oro
Inmueble en Ballenita	Santa Elena
Parque California	Guayaquil
Inmueble Vinces	Vinces
Inmueble El Guabo	El Guabo

Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa, forma parte de las empresas del Grupo Económico El Rosado el cual se dedica principalmente a la venta de productos al detalle. Cada una de las empresas que conforman el referido grupo económico tiene a su cargo una actividad que contribuye al objeto del Grupo. La Compañía se encuentra construyendo centros comerciales; los cuales serán arrendados a terceros y a compañías relacionadas. En consecuencia, la actividad de la Inmobiliaria y sus resultados están conformados fundamentalmente por las transacciones realizadas por acuerdos existentes con compañías relacionadas del mencionado grupo económico. Véase Nota 15.

##### Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de aproximadamente US\$21,282,000 (2013: US\$14,580,000) debido a que, en este tipo de actividades, los recursos obtenidos se utilizan en activos de largo plazo (adquisición de terrenos y construcción de centros comerciales). Pese a lo indicado, al 31 de diciembre del 2014 y 2013, Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa ha cumplido con sus obligaciones con terceros, las mismas que en gran parte están también respaldadas por sus relacionadas Corporación El Rosado S.A. e Inmobiliaria Mokte S.A..

La Administración considera que a medida que se vayan terminando las obras en curso, la operación de la Compañía se tornará rentable; mientras tanto, la Administración se encuentra diseñando varias medidas que le permitirán superar la situación actual, entre las que se puede mencionar:

## **INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

- Sustitución de pasivos corrientes con créditos bancarios a largo plazo, con garantía de los bienes propiedad de la Compañía, a ser gestionados en el 2015, lo que permitirá disminuir el déficit en el capital de trabajo.

#### **Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, han sido emitidos con la autorización de fecha 27 de abril del 2015 del Presidente de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

### **2.1 Bases de preparación de estados financieros**

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que 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 las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

## INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 11	Enmienda relativa a la adquisición de una participación en una operación conjunta "Acuerdos conjuntos".	1 de enero 2016
NIC 16 y 38	Enmiendas a estas Normas relacionadas con los métodos de depreciación y amortización.	1 de enero 2016
NIC 16 y 41	Enmiendas a estas Normas relacionadas con las plantas (activo biológico) portadoras de frutos y su inclusión como parte del rubro "Propiedades, planta y equipo".	1 de enero 2016
NIIF 10 y NIC 28	Enmiendas relacionadas con la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	1 de enero 2016
NIC 27	Enmienda que trata de la inclusión del método de valor patrimonial proporcional (VPP) para la valoración de inversiones.	1 de enero 2016
NIIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1 de enero 2018
NIIF 14	Publicación de la norma "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas".	1 de enero 2016
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2017
NIIF 5	Mejoras que clarifica ciertos temas de clasificación entre activos.	1 de julio 2016
NIIF 7	Mejoras que modifican lo relacionado a las revelaciones de los contratos de prestación de servicios y las revelaciones requeridas para los estados financieros interinos.	1 de julio 2016
NIC 19	Mejoras que clarifican el modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo.	1 de julio 2016
NIC 34	Mejoras que clarifican lo relacionado con la información revelada en el reporte interino y las referencias incluidas en el mismo.	1 de julio 2016

La Administración estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el año de su aplicación inicial.

#### 2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

#### 2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos.

#### 2.4 Activos y pasivos financieros

##### 2.4.1. Clasificación:

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros

## INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2014 y del 2013, la Compañía mantuvo solamente activos financieros en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican a continuación:

**Préstamos y cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar a compañías relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

**Otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por obligaciones bancarias, cuentas por pagar proveedores, cuentas por pagar a compañías relacionadas, documentos por pagar y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

#### 2.4.2. Reconocimiento y medición inicial y posterior:

##### Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

##### Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo, siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

##### Medición posterior

- (a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

**INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Cuentas por cobrar compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados principalmente por transacciones comerciales. Las transacciones comerciales son exigibles por la Compañía en el corto plazo, no devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

- (b) **Otros pasivos financieros:** posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- i) Obligaciones bancarias: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus propiedades se encuentran capitalizados en propiedades de inversión y los restantes, en caso de producirse, se registran como gastos financieros.
  - ii) Cuentas por pagar a proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales para la construcción de centros comerciales de los bienes inmuebles de su propiedad, en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y se cancelan al corto plazo.
  - iii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden principalmente a deudas mantenidas con Corporación El Rosado S.A., Inmobiliarias Mokte S.A., e Inmobiliaria Lavie S.A. por préstamos recibidos de estas relacionadas para capital de trabajo y que han sido utilizados principalmente en la construcción de centros comerciales. Estas cuentas se registran al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Cuando estas se liquidan en el corto plazo se registran a su valor nominal pues no devengan intereses.

**2.4.3 Deterioro de activos financieros:**

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus documentos y cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 la Administración considera que el estado actual de sus activos financieros no requiere una provisión para cubrir deterioros.

## **INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

#### **2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros:**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si Inmobiliaria Meridional Inmerisa S.A. transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

#### **2.5 Anticipos entregados a proveedores**

Corresponden principalmente al efectivo entregado a proveedores, para la realización de servicios relacionados con los contratos de construcción/remodelación, los cuales se registran al momento de la entrega del efectivo y luego son liquidados con la entrega de la obra. Debido a que sustancialmente se recuperan en el corto plazo, los mismos se clasifican como activos corrientes, aquellos que no tienen esta característica se presentan como activos no corrientes.

#### **2.6 Instalaciones**

Las instalaciones son registradas al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimientos menores y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes de instalaciones, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus instalaciones al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de las instalaciones son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de instalaciones son de 10 años.

Las pérdidas y ganancias por la venta de instalaciones, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de una instalación excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

**INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**2.7 Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son inmuebles (terrenos, centros y locales comerciales) mantenidos con la finalidad de conseguir rentas, plusvalías o ambas y no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos. Se registran inicialmente al costo, el cual comprende todos los desembolsos directamente atribuibles a la construcción del activo (centros comerciales) e intereses y otros costos de endeudamiento siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Los desembolsos posteriores a la adquisición o construcción sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimientos menores y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Posterior a su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

Los terrenos no se deprecian. Para los centros y locales comerciales, la depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de dichos bienes inmuebles y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades de inversión al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de las propiedades de inversión son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 la vida útil estimada de propiedades de inversión será de 30 años.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades de inversión, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de una propiedad de inversión excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

**2.8 Deterioro de activos no financieros (instalaciones y propiedades de inversión)**

Los activos sujetos a depreciación (instalaciones y propiedades de inversión) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

## **INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (instalaciones y propiedades de inversión), debido a que, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Compañía.

#### **2.9 Inversión en asociada**

La inversión en asociada se presenta al valor patrimonial determinado bajo el método de participación. Bajo el método de la participación, las inversiones se reconocen inicialmente al costo, y el importe en libros se incrementa o disminuye para reconocer la participación del inversor en los resultados de la invertida después de la fecha de adquisición. En cada fecha de presentación de información financiera, la Administración determina si existe alguna evidencia objetiva de que se haya deteriorado el valor de la inversión en la asociada. Si este fuese el caso, la Administración de la Compañía calcula el importe de la pérdida por deterioro del valor como la diferencia entre el importe recuperable de la inversión en la asociada y su importe en libros y reconoce la pérdida en los resultados del ejercicio.

#### **2.10 Impuesto a la renta corriente y diferido**

El gasto por Impuesto a la renta del año comprende el Impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

##### **Impuesto a la renta corriente**

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

El pago del "anticipo mínimo de impuesto a la renta", es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el 2014 y 2013, la Compañía registró como impuesto a la renta corriente el valor determinado como anticipo mínimo, puesto que este valor fue mayor al monto calculado sobre la base del 22% de las utilidades gravables.

**INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

**Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

**2.11 Provisiones**

Se registran cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o asumida/implícita, que: i) es resultado de eventos pasados, ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos económicos para liquidar la obligación y iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

**2.12 Beneficios a empleados**

La Compañía no mantiene empleados bajo relación de dependencia; por lo que, de acuerdo al criterio de sus asesores legales, no ha constituido pasivos y/o provisiones por beneficios a empleados de corto y largo plazo.

**2.13 Reservas**

Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Facultativa

Esta reserva fue apropiada de las utilidades de años anteriores y es de libre disponibilidad, previo disposición de la Junta General de Accionistas de la Compañía. Véase estado de cambios en el patrimonio.

## **INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

#### **2.14 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos comprenden el valor por arriendo de los locales comerciales administrados por Administradora del Pacífico S.A. Adepasa, neto de impuestos a las ventas y servicios. Se reconocen en el período contable en el que se devenga el arriendo.

### **3 ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Instalaciones y propiedades de Inversión: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año.

### **4 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

#### **4.1 Factores de riesgos financieros**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La Presidencia tiene a su cargo la administración de riesgos. La Presidencia de la Compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros llevando en consideración lo que prevé en los contratos de arrendamiento y de administración descritos en la Nota 19 en coordinación estrecha con las unidades operativas de las compañías del Grupo El Rosado.

##### **a) Riesgo de mercado:**

El análisis de riesgo de mercado se encuentra sustentado primordialmente en la evaluación de las características del sector comercial en el Ecuador, la ocupación de locales en centros comerciales y del segmento "retail", ya que gran parte de los locales que arrendará la Compañía serán ocupados

## **INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

por tiendas y grandes almacenes que forman parte de los nombres comerciales de la compañía relacionada Corporación El Rosado S.A.

La Compañía, a través de la compañía relacionada Administradora del Pacífico Adepasa S.A., realiza la administración de dichos locales comerciales, cuyas principales anclas son ocupados por Corporación El Rosado S.A. y hace un monitoreo constante de la participación en el mercado y considera esta información en las acciones de marketing y demás decisiones estratégicas a tomar.

#### Riesgo por tasa de interés:

La deuda financiera de la Compañía con sus compañías relacionadas está pactada a una tasa de interés fija tanto a corto como a largo plazo. Las obligaciones financieras se encuentran indexadas a la tasa de interés local.

#### Riesgo de precio:

Los rubros críticos en la construcción son: acero estructural, acero de refuerzo, hormigón, cemento, instalaciones de las diversas ingenierías y la mano de obra, con lo cual, se tiene un riesgo mayor debido a que no es un valor único que se debe presupuestar de manera anticipada a la construcción de cada local comercial. Por esta razón, la Compañía recurre a la contratación de empresas contratistas (constructoras) a fin de trasladar dichos riesgos.

Basados en el conocimiento general de los altos directivos del Grupo y de su equipo técnico-administrativo, se logra suponer un costo inicial de cada obra 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 efectúa 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:

El concepto de riesgo de crédito, es empleado para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo relacionado con el cumplimiento de las obligaciones suscritas por contrapartes, al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte de la sociedad.

La exposición por riesgo de crédito se concentra principalmente en los anticipos otorgados a los contratistas de las obras en construcción (centros y locales comerciales). Las decisiones de selección de la compañía contratista (constructora) son basadas en la confianza y conocimiento que existe del contratista; del respaldo financiero del grupo que lo representa; y en las condiciones contractuales suscritas con los mismos amparadas en las leyes ecuatorianas.

**INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Las cuentas por cobrar y gestión de cobros por los arrendamientos de locales comerciales están a cargo de Administradora del Pacífico S.A. Adepasa.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalentes de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

Entidad financiera	Calificación (1)	
	2014	2013
Banco del Pichincha C.A.	AAA-	AAA-
Banco del Bolivariano C.A.	AAA-	AAA-

(1) Datos obtenidos de la Superintendencia de Bancos al 30 de septiembre del 2014 y 2013.

c) Riesgo de liquidez:

Considerando que la Compañía se encuentra en la etapa de construcción de sus centros comerciales; el flujo que financia sus operaciones proviene de créditos mantenidos con instituciones financieras y con compañías relacionadas. Una vez constituidos los centros comerciales el flujo de los fondos generados por la empresa se originará por el cobro de los cánones de arrendamiento a su relacionada Administradora del Pacífico S.A. Adepasa sea por el arrendamiento propio de locales comerciales o por el arrendamiento a terceros (concesionarios) de los distintos locales ubicados en los centros comerciales propiedad de la Compañía.

En el caso de existir un déficit de caja, la Compañía cuenta con variadas alternativas de financiamiento tanto de corto como largo plazo, entre las cuales cuentan líneas de crédito disponible con bancos garantizadas por los accionistas de sus controladoras y su relacionada Corporación El Rosado S.A., así como préstamos directos otorgados por las compañías relacionadas Corporación El Rosado, Inmobiliaria Lavie S.A. e Inmobiliaria Motke S.A..

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros sobre la base del periodo remanente a la fecha del estado de situación hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

<u>Al 31 de diciembre del 2014</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
Obligaciones bancarias	4,731,435	8,662,641	3,789,164
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	18,403,377	472,348	708,522

**INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<u>Al 31 de diciembre del 2013</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
Obligaciones bancarias	271,605	1,086,420	1,358,025
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	13,693,126	1,653,218	-
Documentos por pagar	1,293,884	-	-

**4.2 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 para reducir el costo del capital. La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo préstamos corrientes y no corrientes, cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre del 2014 y 2013 fueron los siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Total deudas con terceros y compañías relacionadas	35,806,407	19,286,877
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(129,605)	(129,619)
Deuda neta	<u>35,676,802</u>	<u>19,157,258</u>
Total patrimonio	67,844	34,210
Capital total	<u>35,744,646</u>	<u>19,191,468</u>
<b>Ratio de apalancamiento</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**5 INSTRUMENTO FINANCIEROS**

**Categorías de instrumentos financieros**

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2014		2013	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	129,605	-	129,619	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	19,660	-	-	-
<b>Total activos financieros</b>	<b>149,265</b>	<b>-</b>	<b>129,619</b>	<b>-</b>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Obligaciones bancarias	3,781,433	10,949,351	210,745	2,024,812
Cuentas por pagar a proveedores	1,609,324	-	614,265	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	18,348,160	1,118,438	13,618,633	1,535,568
Documentos por Pagar	-	-	1,282,854	-
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>23,738,617</b>	<b>12,067,789</b>	<b>15,726,497</b>	<b>3,560,380</b>

**Valor razonable de instrumentos financieros**

El valor en libros de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por pagar a proveedores, cuentas por cobrar y pagar a compañías relacionadas (corrientes) se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. En relación a los préstamos con entidades financieras, éstos se presentan a su costo amortizado que es equivalente a su valor razonable, pues devengan tasas de interés de mercado.

**6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Composición:

	2014	2013
Banco Bolivariano C.A.	110,186	123,928
Banco del Pichincha C.A.	19,419	5,691
	<b>129,605</b>	<b>129,619</b>

Corresponden a depósitos en cuentas corrientes en dichos bancos de libre disponibilidad.

**INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

**7 INSTALACIONES**

	<u>Instalaciones y equipos</u>
<b>Al 1 de enero del 2013</b>	
Costo	-
Valor en libros al 1 de enero del 2013	<u>-</u>
<b>Movimientos 2014</b>	
Adiciones	-
Transferencias (1)	545,097
Depreciaciones	<u>(18,170)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	<u>526,927</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2014</b>	
Costo	545,097
Depreciaciones	<u>(18,170)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	<u><u>526,927</u></u>

(1) Valores reclasificados de Propiedades de inversión. Ver Nota 8.

**INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**8 PROPIEDADES DE INVERSION**

**a) Composición**

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Construcciones en curso</u>	<u>Total</u>
<b>Al 1 de enero del 2013</b>				
Costo	2,747,582	-	222,020	2,969,602
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	<u>2,747,582</u>	<u>-</u>	<u>222,020</u>	<u>2,969,602</u>
<b>Movimientos 2013</b>				
Adiciones (1)	12,217,888	-	5,621,711	17,839,599
Venta de terreno (3)	<u>(2,635,112)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,635,112)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	<u>12,330,358</u>	<u>-</u>	<u>5,843,731</u>	<u>18,174,089</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2013</b>				
Costo	12,330,358	-	5,843,731	18,174,089
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	<u>12,330,358</u>	<u>-</u>	<u>5,843,731</u>	<u>18,174,089</u>
<b>Movimientos 2014</b>				
Adiciones (2)	-	-	15,047,620	15,047,620
Transferencias	2,100,331	11,311,217	(13,956,645)	(545,097)
Depreciaciones	<u>-</u>	<u>(139,823)</u>	<u>-</u>	<u>(139,823)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	<u>14,430,689</u>	<u>11,171,394</u>	<u>6,934,706</u>	<u>32,536,789</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2014</b>				
Costo	14,430,689	11,311,217	6,934,706	32,676,612
Depreciaciones	<u>-</u>	<u>(139,823)</u>	<u>-</u>	<u>(139,823)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	<u>14,430,689</u>	<u>11,171,394</u>	<u>6,934,706</u>	<u>32,536,789</u>

(1) En el 2013 corresponde a compras de terrenos en la ciudad de Guayaquil, Ambato, Santa Elena y El Oro por US\$5,081,058, US\$5,753,704, US\$900,000 y US\$370,000, respectivamente.

(2) En el 2014 corresponden principalmente a compras de terreno en Parque California, El Guabo, Vergeles, Vinces y Pasaje por US\$5,000,000, US\$380,000, US\$340,000, US\$385,000 y US\$15,300, respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2014 las construcciones en curso se encuentran fundamentalmente compuestas por obra Vía a la costa por US\$609,000, Parque California por US\$1,102,559, Ballenita por US\$849,192, El Fortín por US\$361,430, Pasaje por US\$147,790, Ambato por US\$212,786 (2013: obra Vía a la Costa por aproximadamente US\$3,380,000; Ambato por aproximadamente US\$1,207,000 y obra El Fortín por aproximadamente US\$830,000).

## INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

- (3) Corresponde a la venta de terreno a Inmobiliaria Motke S.A. según escritura celebrada el 27 de diciembre del 2013 por US\$2,635,112; que generó una utilidad de US\$14,888 registrada como Otros ingresos.

#### b) Valor razonable de propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las propiedades de inversión se valoran a su costo menos depreciación acumulada, sin embargo, de acuerdo a lo requerido por la NIC 40, se debe divulgar el valor razonable de las mismas. El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Al 31 de diciembre del 2014 el valor razonable de las propiedades de inversión equivale a su costo en libros debido a que corresponden a locales comerciales aperturados en el año 2014.

## 9 INVERSION EN ASOCIADA

Composición:

Razón social	Porcentaje de participación en el capital	2014		Actividad
	2014	Valor en libros	Valor patrimonial proporcional (1)	
Inmobiliaria Columbia S.A.	25%	348,751	348,751	Actividades de compra, venta, alquiler y explotación
		<u>348,751</u>	<u>348,751</u>	

- (1) Valor determinado al cierre del 2014 considerando el valor razonable de las propiedades de inversión de Inmobiliaria Columbia S.A. Esta inversión fue adquirida a Inmobiliaria Motke S.A. Ver Nota 15.

**INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**10 ANTICIPOS ENTREGADOS A PROVEEDORES**

Composición:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Inmomariuxi C.A.	275,384	225,000
Pacfort S.A.	288,200	288,200
Inmobiliaria Riviera S.A.	170,159	-
Materiales de vivienda, Mavisa S.A.	124,860	-
Otros	370,487	-
	<u>1,229,090</u>	<u>513,200</u>

Al 31 de diciembre del 2014, corresponde a anticipos a proveedores a ser utilizados en las obras "El Fortín", "Vía a la Costa", "Ballenita", "Pasaje" y "Parque California".

**11 CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Inmomariuxi C.A.	423,210	124,639
Proproyecsa Promotora de Proyectos S.A.	270,095	72,886
Materiales de viviendas, Mavisa S.A.	204,116	-
Ipac S.A.	158,914	-
Construcciones Civiles y Metálicas	125,799	29,285
Obras de ingeniería eléctrica	65,144	-
Inmobiliaria Riviera S.A.	59,583	-
Tab-Kontroll S.A.	43,662	10,581
Corporacion Electrica S.A. Co	4,072	13,967
Electrica Hamt Compania Limit	-	77,957
Sismeing, Sistemas Mecanicos e Ingenieria S.A.	-	74,797
Can Ver C.Ltda.	-	58,082
Constructora Brade S.A.	-	55,306
Sistemas De Calefacción Venti	-	38,717
Neon y Plástico Neypla S.A.	-	37,620
Novacero S.A.	-	8,507
Otros	254,729	11,921
	<u>1,609,324</u>	<u>614,265</u>

Al 31 de diciembre del 2014, corresponde a valores pendientes de cancelar por la compra de materiales utilizados en las obras "Vía a la Costa", "Ballenita" y "Parque California"

**12 DOCUMENTOS POR PAGAR**

	<u>2013</u>
Ana Freire Villalva (1)	735,354
Maria Leonor Figueroa (2)	225,000
George Vera Figueroa (2)	225,000
Laura Calle (3)	55,000
Eduviges Mejía (3)	30,000
Ulbio Cortez Figueroa	12,500
	<u>1,282,854</u>

**INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

- (1) Correspondía a documentos por pagar originados en la adquisición de un terreno en la ciudad de Ambato, el cual venció el 20 de marzo del 2014, y devengó un interés anual del 6%.
- (2) Correspondía a documentos por pagar originados en la adquisición de un terreno en Ballenita, el cual fue cancelado en diciembre del 2014; y no generó intereses.
- (3) Correspondía a cuentas por pagar por adquisición de terrenos ubicados en la ciudad de Guayaquil, los cuales se cancelaron en el 2014. No generó intereses.

**13 OBLIGACIONES BANCARIAS**

<u>Banco</u>	<u>Finalidad</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>Interés anual %</u>	
				<u>2014</u>	<u>2013</u>
Banco del Pichincha C.A.	Financiamiento de propiedades de inversión	2,050,797	2,235,557	8.25	8.25
Banco Bolivariano C.A.	Financiamiento de propiedades de inversión	12,679,688	-	8.30	-
		<u>14,730,485</u>	<u>2,235,557</u>		
Menos - Porción corriente		(3,781,134)	(210,745)		
Pasivo no corriente		<u>10,949,351</u>	<u>2,024,812</u>		

Corresponde a saldos de préstamos efectuados al Banco del Pichincha y al Banco Bolivariano los cuales devengan un interés anual promedio del 8.25% y 8.30% reajutable trimestralmente, cuyos vencimientos finales son en el año 2019. Los intereses son cancelados trimestralmente.

Vencimientos anuales de las obligaciones a largo plazo al 31 de diciembre del 2014 y 2013:

<u>Años</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
2015	-	387,962
2016	3,670,972	420,972
2017	3,706,792	456,792
2018	2,808,159	495,659
2019	<u>763,428</u>	<u>263,427</u>
	<u>10,949,351</u>	<u>2,024,812</u>

**INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**14 IMPUESTOS**

**a) Conciliación tributaria - contable -**

A continuación se detalla la determinación de la provisión para impuesto sobre el año terminado al 31 de diciembre:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	107,013	30,828
Menos - Ingresos exentos	-	(14,888)
Más - Otros gastos no deducibles	1,742	2,645
Utilidad tributaria	<u>108,755</u>	<u>18,585</u>
Tasa impositiva	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>23,926</u>	<u>4,089</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	<u>73,379</u>	<u>12,177</u>
Impuesto a la renta corriente según registros contables	<u>73,379</u>	<u>12,177</u>

**b) Impuestos por recuperar y por pagar -**

**Impuestos por recuperar**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Corriente</u>		
Crédito tributario por Impuesto a la renta	5,674	-
Crédito tributario de IVA (1)	1,100,258	549,761
	<u>1,105,932</u>	<u>549,761</u>

- (1) La administración de la Compañía se encuentra analizando junto con sus asesores tributarios diversas alternativas para la recuperación de estos valores, considerando el Impuesto al Valor Agregado que se generaría por el incremento futuro de sus operaciones.

**Impuestos por pagar**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Retenciones en la fuente por pagar	10,648	41,163
	<u>10,648</u>	<u>41,163</u>

**c) Situación fiscal -**

A la fecha de emisión de los estados financieros la Compañía no ha sido fiscalizada. Los años 2012 al 2014 aún están sujetos a una posible fiscalización.

**INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**d) Otros asuntos – Reformas tributarias**

En diciembre del 2014 fue publicada la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y su respectivo Reglamento, en los cuales se establecen reformas al Código Orgánico Tributario, a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, que rigen a partir de enero del 2015.

Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Reconocimiento de impuesto diferido para fines tributarios.
- No deducibilidad de la depreciación correspondiente a la revaluación de activos fijos;
- Establecimiento de límites para la deducibilidad de los gastos incurridos por: i) regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría prestados por partes relacionadas del exterior; ii) promoción y publicidad; iii) remuneraciones pagadas a los ejecutivos.
- Condicionantes para la deducibilidad de los valores registrados por deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables generados en el ejercicio fiscal y originados en operaciones del giro ordinario del negocio;
- Se establece la tarifa y la forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de acciones y otros derechos representativos de capital.
- Se establece una tasa compuesta de impuesto a la renta entre el 22% y el 25%. dependiendo del domicilio del accionista de la empresa.
- Se fija en el 35% la tasa de retención en la fuente en remesas a paraísos fiscales.
- Mecanismo de control que deben aplicar los fabricantes de bienes gravados con ICE para la identificación, marcación y rastreo de dichos bienes.

La Administración de la Compañía se encuentra aún evaluando los efectos que tendrán dichas reformas en adición al incremento en tasa de impuesto a la renta que pasaría del 22% al 25%.

**INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**15 SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2014 y 2013 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía:

	2014	2013
<u>Ingresos y Otros</u>		
Inmobiliaria Mokte S.A.		
Venta de terreno (i)	-	2,635,112
Corporación El Rosado S.A.		
Ingresos por bodegaje	-	20,000
Administradora del Pacifico S.A. Adepasa		
Arrendamiento de locales administrados (ii)	302,036	-
	<u>302,036</u>	<u>2,655,112</u>
Inmobiliaria Mokte S.A.		
Préstamos recibidos (iii)	-	2,800,000
Compra de terreno (iv)	-	2,130,946
Compra de acciones de Inmobiliaria Columbia S.A. (Nota 9)	348,751	-
Inmobiliaria Lavie S.A.		
Préstamos recibidos (iii)	860,000	-
Corporación El Rosado S.A.		
Préstamos recibidos (iii)	16,402,281	11,804,320
	<u>17,611,032</u>	<u>16,735,266</u>

i) Ver Nota 8.

ii) Ver Nota 19.

iii) Corresponden a préstamos recibidos de las relacionadas Corporación El Rosado S.A., Inmobiliaria Lavie S.A. e Inmobiliaria Mokte S.A. para financiar capital de trabajo.

iv) Corresponde a la compra de un terreno ubicado en el km 14 de la vía a la Costa.

## INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

Composición de los saldos, con las compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cuentas por pagar		
<u>Corriente</u>		
Corporación El Rosado S.A. (v)	16,720,061	12,317,779
Inmobiliaria Motke S.A. (vi)	765,882	1,300,854
Inmobiliaria Lavie S.A. (vii)	860,000	-
Administradora del Pacífico S.A. Adepasa	2,217	-
	<u>18,348,160</u>	<u>13,618,633</u>
<u>No corriente</u>		
Inmobiliaria Motke S.A. (vi)	<u>1,118,438</u>	<u>1,535,568</u>

- v) Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 corresponde a saldo por pagar por préstamos recibidos de esta compañía para capital de trabajo que están siendo utilizados en la construcción de centros comerciales y los cuales la Administración estima cancelar en el corto plazo. Estos préstamos no devengan intereses. El saldo al 31 de diciembre del 2013 fue cancelado en el transcurso del año 2014 con recursos obtenidos de obligaciones bancarias a largo plazo.
- vi) Corresponde al saldo por pagar por la compra de un terreno ubicado en el km. 14 de la Vía a la Costa, el cual tiene un plazo de 5 años y devenga una tasa de interés anual del 4%.
- vii) Corresponde a préstamo recibido para financiar capital de trabajo, no devenga intereses y se liquidará en el corto plazo.

## 16 CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2014 y 2013 comprende 13,500 acciones de un valor nominal de US\$1 cada una.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los accionistas de Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa son los siguientes:

	<u>%</u>	<u>US\$</u>
North Park Avenue Inv. Co. Ltda.	22	3,000
Upper Hudson Inv. Co. Ltda.	22	3,000
Upper New York Inv. Co. Ltda.	56	7,500
	<u>100</u>	<u>13,500</u>

**INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**17 GASTOS POR NATURALEZA**

Gastos administrativos y de operación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Honorarios	4,250	2,500
Impuestos y contribuciones	21,567	2,615
Depreciación (Nota 7 y 8)	157,993	-
Otros	13,964	728
	<u>197,774</u>	<u>5,843</u>

**18 OTROS INGRESOS, NETOS**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Otros ingresos</u>		
Utilidad en venta de terrenos (Nota 8)	-	14,888
Otros	5,408	2,096
	<u>5,408</u>	<u>16,984</u>
<u>Otros egresos</u>		
Gastos financieros	(916)	(146)
Otros	(1,741)	(167)
	<u>(2,657)</u>	<u>(313)</u>
	<u>2,751</u>	<u>16,671</u>

**19 PRINCIPALES CONTRATOS SUSCRITOS POR LA COMPAÑÍA**

**Civil de mandato para la administración de bienes inmobiliarios -**

**Administradora del Pacífico S.A. Adepasa**

Durante el 2014 se firmaron contratos de mandato con Administradora del Pacífico S.A. Adepasa por la administración, operación y mantenimiento de los locales comerciales "Hipermarket Vía a la Costa" y "Parque California".

Por medio de estos contratos se faculta y autoriza a la compañía Administradora del Pacífico S.A. Adepasa para que bajo su única y absoluta responsabilidad pueda seleccionar y celebrar los contratos de concesión de los locales comerciales. Por dichos contratos las partes han convenido como precio por la administración de los centros comerciales el 20% del valor total recaudado mensualmente por el pago de las concesiones de los distintos locales del centro comercial.

**INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Estos contratos tienen una duración de cinco años a partir de la fecha de celebración de los mismos. Las partes podrán acordar la renovación por igual período, los cambios que convengan los deberán pactar 90 días antes del vencimiento del mismo.

En diciembre del 2014 se modificó el porcentaje del precio de la administración al 25%. Durante el 2014 Inmobiliaria Meridional S.A. registró como ingresos por arriendos recaudados por Adepasa US\$302,036 y gastos por administración por US\$2,016.

**20 EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

Superintendencia de Compañías  
Guayaquil

Visítenos en: [www.supercias.gob.ec](http://www.supercias.gob.ec)

Fecha:

29/APR/2015 11:14:07

Usu: alejandrog



Remitente: No. Trámite: 15357 - 0

PRICEWATERHOUSECOOPERS DEL  
ECUADOR SANDRA VARGAS

Expediente: 148981

RUC: 0992772506001

Razón social:

INMOBILIARIA MERIDIONAL S.A. INMERISA

SubTipo tramite:

COMUNICACIONES

Asunto:

REMITE INFORME DE AUDITORIA 2014

Revise el estado de su tramite por INTERNET 84  
Digitando No. de trámite, año y verificador =