

INMOBILIARIA MERA IMERA C LTDA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2016 y 2015
En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

1. Información general

- 1.1 Constitución.-** INMOBILIARIA MERA IMERA C LTDA, fue constituida bajo las leyes de la República del Ecuador mediante resolución No. 4418 emitida por la Superintendencia de Compañía e inscrita en el Registro Mercantil el 26 de junio de 1978.

La superintendencia de Compañía le asignó el Expediente No. 23901, y la Administración Tributaria Ecuatoriana le asignó el Registro Único de Contribuyente (RUC) No. 0990688397001, siendo su domicilio tributario en Guayaquil, Lorenzo de Garaycoa 1707 y Alcedo.

- 1.2 Operaciones.-** Sus operaciones consisten principalmente en actividades de inmobiliaria, administración de bienes muebles.

- 1.3 Aprobación de los estados financieros.-** Los estados financieros de la Compañía para el periodo terminado al 31 de diciembre del año 2016, fueron aprobados y autorizados para su emisión el 15 de febrero del 2017 por la Junta de Socios

2. Bases de preparación de los Estados Financieros

- 2.1. Declaración de cumplimiento.-** Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el IASB, vigentes a la fecha de presentación de los Estados Financieros.

- 2.2. Bases de medición.-** Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

- 2.3. Moneda funcional y de presentación.-** La Compañía, de acuerdo con lo establecido en la Sección 30 de las NIIF para las PYME “Conversión de la Moneda Extranjera”, ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda funcional. Para determinar la moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico en el cual opera la Compañía es el mercado nacional. Consecuentemente, las transacciones en otras divisas distintas del Dólar de los Estados Unidos de América se consideran “moneda extranjera”.

- 2.4. Uso de estimados y juicios.-** La preparación de Estados Financieros de acuerdo con las NIIF para las PYME requiere que la administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

- 2.5. Estados financieros comparativos.-** La preparación de los Estados Financieros de acuerdo con las NIIF para las PYME, requiere que la Administración de la Compañía presente las cifras del año corriente comparativas con el año inmediato anterior.

INMOBILIARIA MERA IMERA C LTDA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2016 y 2015
En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

3. Principales políticas de contabilidad significativas aplicadas para la emisión de los estados financieros

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados de estos estados financieros, a menos que otro criterio sea indicado.

3.1. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes.- Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

3.2. Efectivo y equivalentes de efectivo (flujo de efectivo).- El efectivo y equivalentes de efectivo registrará los saldos del efectivo disponible en caja y bancos, depósitos a plazo e inversiones de corto plazo adquiridas en valores altamente líquidos, sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor y con vencimientos originales de tres meses o menos.

3.3. Clientes, proveedores y otras cuentas por cobrar y por pagar

Reconocimiento y medición.- Las cuentas por cobrar y por pagar constituyen activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo, y se originan por ventas que se realizan en condiciones normales de crédito y no generan intereses.

Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de créditos normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Deterioro de cuentas y otras por cobrar.- Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libro de clientes y otras cuentas por cobrar 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.

3.4. Propiedades y equipos

3.4.1 Reconocimiento y medición.- Las partidas son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. Las Propiedades y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

Las Propiedades y equipos se presentan principalmente a su costo de adquisición. Las pérdidas por deterioro, si aplicaren, se reconocen a través de una rebaja adicional en su valor, a los resultados del ejercicio.

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina son reconocidos en resultados cuando ocurren. Cuando partes de las Propiedades y equipos

INMOBILIARIA MERA IMERA C LTDA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2016 y 2015
En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un componente de Propiedades y equiposs son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados cuando se realizan o se conocen.

3.4.2 Depreciación.- La depreciación de propiedades y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, menos su valor residual. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente, en función de la vida útil establecida en la normativa tributaria, que se asemeja a la vida útil económica real que estima la administración de la Compañía. Los años de vida útil estimados son los siguientes:

Rubro	Años
Edificios e instalaciones	20
Maquinarias y herramientas	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computo	3,33
Otros equipos	5

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

3.4.3 Deterioro de Propiedades y equipos.- El valor en libros es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el valor recuperable del activo.

El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados juntos en un pequeño grupo de activos llamados “unidad generadora de efectivo” que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos.

Una pérdida por deterioro es reconocida si el monto en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo sobrepasa su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en períodos anteriores se revisan en la fecha de cada estado de situación financiera para determinar si las mismas se han reducido. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el valor razonable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor en libros del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación y amortizaciones, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

3.5. Beneficios a empleados

Beneficios post-empleo.- El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; el que califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

La obligación neta de la Compañía relacionada con el plan de jubilación patronal se determina calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han ganado a cambio de sus servicios en el período actual y en los anteriores; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de costeo de crédito unitario proyectado.

La Compañía reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales que surgen del plan de beneficios definidos de jubilación patronal en otros resultados integrales; y todos los gastos relacionados con el plan, excluyendo el saneamiento del descuento, en los gastos por beneficios a empleados en resultados.

Cuando tengan lugar mejoras a los beneficios del plan de jubilación patronal, la porción de mejora del beneficio que tiene relación con servicios pasados de los empleados será reconocida en resultados.

Cuando tengan lugar reducciones o liquidaciones, la Compañía procederá a reconocer las ganancias o pérdidas derivadas de los mismos inmediatamente en resultados.

Beneficios sociales a corto plazo.- Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos a medida que los empleados proveen sus servicios o el beneficio es devengado por ellos.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a aquellas establecidas en el Código del Trabajo como son: bono navideño (décimo tercero), bono escolar (décimo cuarto); y; vacaciones.

Beneficios por terminación de la relación laboral.- Las indemnizaciones y desahucio por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

Participación de utilidades.- La participación a trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable, y se presentan como parte de los otros costos y gastos operativos, ventas y administrativos.

3.6. Provisiones y contingencias.- Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que será necesario un desembolso para cancelar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado. El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente,

INMOBILIARIA MERA IMERA C LTDA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2016 y 2015
En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros son también reveladas como pasivos contingentes a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

Los compromisos significativos son revelados en las notas de los estados financieros. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

3.7. Ventas.-Los ingresos por arriendo son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que estos puedan ser medidos confiablemente. La oportunidad de las transferencias de riesgos y beneficios varía dependiendo de los términos individuales de los contratos de arriendo.

3.8. Costos y Gastos.-Los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros o cuando tales beneficios económicos futuros, no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados integrales en aquellos casos en que se incurre en un pasivo.

4. Efectivo y

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el efectivo comprende depósitos en cuentas corrientes en instituciones financieras locales, de libre disponibilidad sin ninguna restricción.

5. Cuentas por cobrar clientes

Un resumen de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Clientes y otros	5.387,31	6.496,36
	<u>5.387,31</u>	<u>6.496,36</u>

6. Propiedades y equipos

Un detalle de las propiedades y equipos, es el siguiente:

INMOBILIARIA MERA IMERA C LTDA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2016 y 2015
En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

	Terrenos	Edificios	Otros equipos	Total
Diciembre 31 de 2015	2.503,23	13.689,10	325,80	16.518,13
Ajustes reavaluo del bien		488.572,29	-325,80	488.246,49
Diciembre 31 de 2016	2.503,23	502.261,39	0,00	504.764,62
Depreciación acumulada:				
Diciembre 31 de 2015		-15.132,00	-127,06	-15.259,06
Ajuste depreciación		-15.132,00	-127,06	-15.259,06
Gasto del año		0,00	0,00	0,00
Diciembre 31 de 2016	0,00	-30.264,00	-254,12	-30.518,12
Valor en libros neto:				
Diciembre 31 de 2015	2.503,23	-1.442,90	198,74	1.259,07
Diciembre 31 de 2016	1.259,01	488.572,00	0,00	489.831,01

7. Cuentas por pagar y otros

Un resumen de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	2016	2015
Proveedores	0,00	203,78
Beneficios a empleados	0,00	339,25
Con el IESE	245,24	160,75
Participación trabajadores	187,37	325,59
Otros	0,00	504,73
	432,61	1.534,10

Las cuentas por pagar a proveedores incluyen proveedores de bienes y servicios, nacionales, para el giro del negocio, no incluye partes relacionadas, tienen vencimiento corriente y no generan intereses.

8. Impuestos corrientes

8.1 Situación tributaria.- La Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución. De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de tres años posteriores contados a partir de la presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

8.2 Impuestos por cobrar.-Un resumen de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	2016	2015
Impuesto al valor agregado	0,00	210,54
	0,00	210,54

INMOBILIARIA MERA IMERA C LTDA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2016 y 2015
En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

8.3 Impuestos por pagar.- Un resumen de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta	<u>118,29</u>	<u>0,00</u>
	<u>118,29</u>	<u>0,00</u>

8.4 Impuesto a la renta corriente

- (i) **Tasa de impuesto a la renta.-** La tasa de impuesto a la renta ecuatoriana es el 22%. Dicha tasa se reduce al 12% si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de aumentos en el capital acciones y se destinan a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad.
- (ii) **Anticipo del impuesto a la renta.-** A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigencia la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior tomando como base los siguientes rubros: 0,4% del total de activos, 0,2% del total del patrimonio, 0,4% de los ingresos gravables; y, 0,2% de los costos y gastos deducibles.

El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso que el impuesto a la renta causado sea menor al monto del anticipo determinado del año inmediato anterior, este último se convertirá en impuesto a la renta mínimo.

- (iii) **Conciliación entre resultado contable y tributario.-** La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 22% a la utilidad antes de impuesto a la renta:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	1.480,97	1.845,02
Tasa de impuesto a la renta	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta corriente	<u>325,81</u>	<u>405,90</u>
Incremento resultante de:		
Gastos no deducibles	<u>419,20</u>	<u>50,60</u>
Impuesto a la renta corriente	<u>745,01</u>	<u>456,50</u>

- (iv) **Impuesto a la renta por pagar.-** El impuesto a la renta por pagar, se determina deducción y aplicando créditos tributarios al impuesto a la renta corriente (causado), de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anticipo de impuesto a la renta determinado	745,01	456,50
Anticipo pagado	207,52	209,02
Impuesto a la renta a pagar (saldo a favor)	<u>537,49</u>	<u>247,48</u>

8.5 Reforma tributaria

El 29 de abril del 2016 se aprobó la “Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas” publicado en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 744. Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

Modificaciones al Impuesto al Valor Agregado (IVA) e Impuesto a la Renta:

- Devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por un equivalente entre 1 y 2 puntos porcentuales del IVA pagado, cuando las transacciones son realizadas con dinero electrónico, tarjetas de débito, tarjeta prepago o tarjeta de crédito.
- Los pagos efectuados por medios electrónicos soportarán deducibilidad de gastos para efectos del IR y crédito tributario del IVA.
- Para efectos del cálculo del anticipo del IR correspondiente a los ejercicios 2017 a 2019, se excluirán de la parte de los ingresos, costos y gastos, aquellos obtenidos y realizados con dinero electrónico.

Modificaciones al Impuesto a los Consumos Especiales (ICE):

- Deducción del 50% de los gastos por conceptos de Impuestos a los Consumos Especiales generado en la contratación de servicios de telefonía fija y móvil avanzada.
- No están sujetos al pago del Impuesto a los Consumos Especiales (ICE) las adquisiciones y donaciones de bienes entregados a entidades u organismos del sector público.
- Se grava con tarifa de ICE de 15% los servicios de telefonía fija y planes que comercialicen únicamente voz, o en conjunto voz, datos y sms prestados a sociedades.

Modificaciones al Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Se considerará exento un monto anual de US\$5,000 cuando el hecho generador del ISD se produzca mediante la utilización de tarjetas de crédito o débito por consumos o retiros efectuados desde el exterior.

El 20 de mayo del 2016 se aprobó la “Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril del 2016”, la cual fue publicada en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 759.

Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Reconocimiento de impuestos diferidos para fines tributarios.
- La depreciación a la revaluación de Propiedades y equipos, plantas y equipos será no deducible para determinar la base gravable de impuesto a la renta.
- Se establecerán 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; y, iii) remuneraciones pagadas a ejecutivos.
- Extensión a 10 años del período de exoneración del pago de impuesto a la renta, en el caso de inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas. Este plazo se extiende por 2 años más en caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

INMOBILIARIA MERA IMERA C LTDA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2016 y 2015
En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

- 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 22% y 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.

9. Patrimonio

Capital social.- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 el capital social de la Compañía estaba constituido por mil acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una, totalmente pagadas.

El detalle de la composición accionaria es el siguiente:

Accionistas	Dólares	
Wilma Campoverde Mera	32	3,2%
Julio Mera Pereira	242	24,2%
Fanny Mera Villacis	242	24,2%
Lino Mera Villacis	242	24,2%
Martha Mera Villacis	<u>242</u>	<u>24,2%</u>
	<u>1.000</u>	<u>100%</u>

Reserva legal.-

De acuerdo con la legislación vigente, las Compañías formarán un fondo de reserva hasta que éste alcance por lo menos al veinte por ciento del capital social. En cada anualidad la compañía segregará, de las utilidades líquidas y realizadas, un cinco por ciento para este objetivo.

Resultados acumulados.- Los resultados de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas

10. Gastos Administrativos

Un detalle comparativo de los gastos al, es el siguiente:

INMOBILIARIA MERA IMERA C LTDA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2016 y 2015
En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

Diciembre 31,	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sueldos y salarios	9.882,00	2.301,00
Beneficios a empleados	2.568,75	840,75
Aportes al IESS	1.297,50	279,61
Honorarios	4.829,25	367,00
Depreciaciones	0,00	1.651,81
Suministros y materiales	87,75	13.126,49
Impuestos contribuciones y otros	1.197,39	-
Mantenimiento y reparaciones	6.543,27	5.144,39
Servicios basicos	4.602,36	1.195,21
Otros	105,66	4.430,72
	<u>31.113,93</u>	<u>29.336,98</u>

11. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2016 y 2015 y la fecha de preparación de este informe, no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.



Martha Mera Villacis
Gerente General



Víctor Moncayo Calero
Contador General