

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA

**ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS EXPLICATIVAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

<u>ÍNDICE</u>	<u>Pág.</u>
Informe de los auditores independientes	3-4
Estado de situación financiera	5
Estado de resultados integral	6
Estado de evolución del patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo, método directo	8
Estado de flujo de caja, conciliación del resultado	9
Notas a los estados financieros:	
1. Información General de actividades de la compañía	10
2. Bases de presentación	10-11
3. Resumen de principales políticas contables	11-12
4. Estimaciones y Juicios	13
5. Administración de Riesgos	14
6. Efectivo y equivalentes al efectivo	15
7. Activos financieros	15
8. Pagos anticipados	16
9. Activos por impuestos corrientes	16
10. Propiedades y equipos	16-17
11. Propiedad de inversión	17
12. Valor razonable de activos y pasivos financieros	18
13. Proveedores por pagar	18-19
14. Cuentas por pagar - accionistas	19
15. Cuentas por pagar - cías. relacionadas	19
16. Gastos acumulados por pagar	19
17. Impuestos por pagar	20
18. Depósitos en garantía	20
19. Capital social	21
20. Reserva Legal	21
21. Resultados acumulados	21
22. Ingresos	21
23. Gastos de operación y financieros	22
24. Compromisos y contingencias	22-23
25. Eventos posteriores	23

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA**

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de **INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA** al 31 de diciembre del 2014, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. El informe del ejercicio económico 2013 contiene una opinión con una salvedad.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF's para las PYMES. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.
3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en las auditorías realizadas, las cuales fueron efectuadas de acuerdo con normas internacionales de auditoría NIA. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos 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 Compañía.

4. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados 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.

Opinión

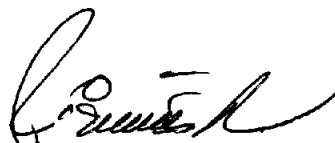
5. En nuestra opinión, los estados financieros indicados presentan razonablemente en sus aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA MERCEDES S.A. IMSA** al 31 de diciembre de 2014, los resultados de sus operaciones, cambios en su patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha de conformidad con NIIF PYMES.

Informe sobre otros requisitos legales y regulatorios

6. De acuerdo con disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año fiscal 2014 de **INMOBILIARIA MERCEDES S.A. IMSA**, debió ser presentado por separado hasta el 31 de julio del 2014, conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas, pudiendo resultar diferencias a reportar por las conciliaciones a realizar con las diversas declaraciones tributarias del año fiscal 2014. Sin embargo debido a la contratación de los auditores externos a la fecha, dicho informe será entregado con fecha posterior.



HPL AUDITORES EXTERNOS S.A.
No. Registro Superintendencia
De Compañías: SC-RNAE 926



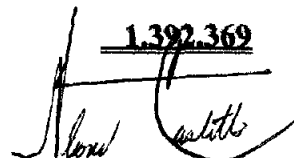
CPA. Jimmy Limones Rodríguez
SOCIO - GERENTE
Registro Profesional CPA. No. 15.101

Guayaquil, 31 de agosto de 2015

INMOBILIARIA MERCEDES S.A. IMSA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 y 2013

	(Expresado en dólares)		
ACTIVOS	NOTAS	2014	2013
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	2.655	951
Activos financieros	7	1.673	7.450
Impuestos corrientes	8	3.924	4.140
Pagos anticipados	9	239	217
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		8.491	12.757
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedades y Equipos, neto	10	134.291	129.645
Propiedades de inversión, neto	11	1.249.587	1.249.587
TOTAL ACTIVOS		<u>1.392.369</u>	<u>1.391.989</u>
PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS CORRIENTES			
Proveedores por pagar	13	1.662	307
Cuentas por pagar accionistas	14	1.500	0
Cuentas por pagar relacionadas	15	2.268	
Gastos acumulados por pagar	16	1.498	526
Impuestos por pagar	17	2.369	10.050
Depósitos en garantía	18	5.930	0
Multas por pagar		0	750
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		15.227	11.633
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital Social	19	1.000	1.000
Reserva legal	20	6.483	6.483
Resultados acumulados (Incluye Adopción NIIF PYMES por primera vez)	21	1.372.873	1.377.640
Pérdida Neta del Ejercicio		(3.214)	(4.767)
TOTAL PATRIMONIO		<u>1.377.142</u>	<u>1.380.356</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>1.392.369</u>	<u>1.391.989</u>


Sr. Alejandro Peré Gummá
Presidente


CPA. Alberto Flores
Contador General

Véase notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

(Expresado en dólares)			
	NOTAS	2014	2013
INGRESOS POR			
Arriendos tarifa 12 %	22	23.075	24.371
Arriendos tarifa 0 %	22	22.451	29.216
Otros ingresos		<u>16</u>	<u>275</u>
TOTAL INGRESOS		45.542	53.861
GASTOS			
Gastos Administrativos	23	(39.118)	(51.924)
Gastos Financieros	23	<u>(41)</u>	<u>(25)</u>
TOTAL GASTOS		(39.159)	(51.949)
UTILIDAD OPERACIONAL ANTES DE PARTICIPACIÓN LABORAL E IMPUESTO A LA RENTA			
		6.383	1.912
Participación Laboral 15%		(957)	0
22 % Impuesto a la Renta, Anticipo mínimo definitivo (2 cuotas)		<u>(8.639)</u>	<u>(6.679)</u>
PÉRDIDA NETA DEL EJERCICIO		(3.214)	(4.767)
Otro resultado integral		<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO		(3.214)	(4.767)

Sr. Alejandro Peré Gummá
Presidente

CPA. Alberto Flores
Contador General

Véase notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

(Expresado en Dólares)

	<u>Capital</u> <u>Social</u>	<u>Reserva</u> <u>Legal</u>	<u>Resultados acumulados</u> <u>Adopción</u> <u>NIIF PYMES</u> <u>primera vez</u>	<u>Años</u> <u>Anteriores</u>	<u>TOTAL</u>
Saldo al 31 de Diciembre del 2012, según NIIF PYMES	1.000	6.483	1.357.417	(61.633)	1.303.266
Ajuste a valor razonable propiedad de inversión, según revaluación			81.857		81.857
Ajuste de subcuentas patrimoniales resultados acumulados			(61.633)	61.633	0
Pérdida Neta del Ejercicio				(4.767)	(4.767)
Saldo al 31 Diciembre del 2013	<u>1.000</u>	<u>6.483</u>	<u>1.377.640</u>	<u>(4.767)</u>	<u>1.380.356</u>
Pérdida Neta del Ejercicio				(3.214)	(3.214)
Saldo al 31 Diciembre del 2014	<u>1.000</u>	<u>6.483</u>	<u>1.377.640</u>	<u>(7.981)</u>	<u>1.377.142</u>

Sr. Alejandro Peré Gummá
Presidente

CPA. Alberto Flores
Contador General

Véase notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA

**ESTADO DE FLUJO DE CAJA – MÉTODO DIRECTO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

	NOTAS	2014	2013
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES OPERATIVAS			
Efectivo recibido de clientes y otros		57.248	57.527
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros		(49.389)	(60.311)
Efectivo pagado por gastos financieros		(41)	(25)
SUBTOTAL		<u>7.818</u>	<u>(2.809)</u>
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Adquisición de propiedades	10	<u>6.115</u>	<u>0</u>
SUBTOTAL		<u>6.115</u>	<u>0</u>
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Otras entradas de efectivo		<u>0</u>	<u>0</u>
SUBTOTAL		<u>0</u>	<u>0</u>
Variación neta de efectivo		1.703	(2.809)
Efectivo y equivalente de efectivo a principio de año		<u>951</u>	<u>1.858</u>
Efectivo y equivalente de efectivo a fin de año		<u>2.655</u>	<u>951</u>

Sr. Alejandro Peré Gummá
Presidente

CPA. Alberto Flores
Contador General

Véase notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA

ESTADOS DE FLUJO DE CAJA CONCILIACIÓN DEL RESULTADO DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 2014

(Expresado en dólares)

**AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD DEL EJERCICIO
CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE
OPERACIÓN**

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>
PERDIDA NETA DEL EJERCICIO		(3.214)
PARTIDAS QUE NO AFECTAN EL EFECTIVO		
Depreciaciones	10	1.468
Participación a trabajadores 2014	15	957
Subtotal		2.425
VARIACIONES EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS		
Disminución (aumento) en cuentas y documentos por cobrar		5.777
Aumento (disminución) en impuestos por recuperar y pagos anticipados		193
Disminución (aumento) en documentos y cuentas por pagar, proveedores		(157)
Aumento (disminución) en documentos y cuentas por pagar, accionistas y relacionadas		5.281
Disminución (aumento) en impuestos y retenciones por pagar		(8.829)
Disminución (aumento) en gastos acumulados por pagar - beneficios a empleados		14
Aumento (disminución) Otras cuentas por pagar y depósitos en garantía		<u>6.328</u>
Subtotal		8.607
EFFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		7.818

Sr. Alejandro Peré Gumma
Presidente

CPA. Alberto Flores
Contador General

Véase notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

1. INFORMACIÓN GENERAL Y ACTIVIDAD DE LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA – La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, el 28 de Octubre del 1.959, ante el notario Dr. Gustavo Falconí Ledesma, y mediante aprobación dictado por el Juez Tercero Provincial del Guayas el secretario Tercero Julio Ernesto Moreira B. el 30 de Octubre de 1.959. En fecha 30 de junio de 1.965, el capital social constituido fue de S/. 50.000.00 la empresa Aumenta su Capital social y Reforma de Estatutos en la Notaría Cuarta del Cantón Guayaquil ante el Notario Dr. Gustavo Falconí Ledesma, e inscrita en el Registrador de la Propiedad el 27 de julio de 1.965 la cuantía fue de S/. 1.950.000.00. Con fecha 18 de Diciembre de 1994, la Empresa aumente su Capital Social y Reforma de Estatutos e inscrita en el Registro Mercantil el 27 de Septiembre de 1995, hasta esta fecha el capital social era de S/. 5.000.000.00 (\$ 200.00 Americanos).

Mediante escritura pública con fecha 25 de junio del 2.011, el Notario Público Primero del Cantón Guayaquil Dr. Carlos Quiñonez Velázquez, la empresa hace un nuevo aumento de capital y Reformas de Estatutos, aumento que fue de \$ 800.00 en numerarios. Con este nuevo aumento el Capital Social de la Entidad es de \$ 1.000.00, escritura que fue inscrita el 5 de marzo del 2003 en el Registro Mercantil.

El objeto social de IMSA según su Escritura de Constitución es la compra venta de inmuebles urbanos y rurales, arrendamientos, edificaciones, hipotecas, etc. Siendo en la actualidad su principal actividad la de arrendamientos a personas naturales y jurídicas.

Aspectos societarios.- La compañía no mantiene inversiones en acciones ni ejerce influencia significativa en otras entidades por lo que no actúa como controladora, opera como una sola unidad de negocios. Sus acciones no cotizan en el Mercado de Valores.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

Declaración de Cumplimiento.-

2.1 La Administración de **INMOBILIRIA MERCEDES S. A. IMSA.**, Reconoce que los estados financieros no han sido preparados completamente de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para las PYMES (aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad – IASB), adoptadas y aplicadas por primera vez en el Ecuador a partir del año 2012, de conformidad con las Resoluciones de Superintendencia de Compañías No. 08. G. DSC.010 de noviembre 20 del 2008 y SC.Q.ICL.CPA.IFRS 11.01 de enero 12 del 2011.

2.2 Exenciones al preparar los primeros estados financieros conforme NIIF PYMES.-

La sección No. 35 de las NIIF para las PYMES expresa que una entidad podrá utilizar cualquiera de las exenciones, tales como: a) Combinaciones de negocios, b) transacciones con pagos basados en acciones, c) Valor razonable como costo atribuido, entre otras. La Administración utilizó el *Valor razonable como costo atribuido* para medir la propiedad de inversión (inmueble) y la propiedad (12avo. piso).

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

Por cuanto el cambio principal relacionado con revalúo de la propiedad de inversión, la Administración reconoció contablemente la depreciación del año 2012 no de acuerdo a la vida útil del inmueble, sino a una tasa del 5% (Véase nota 11).

Las demás exenciones opcionales no han sido acogidas por no ser aplicables o porque siéndolo, la Administración ha decidido aplicarlas a partir de enero 1 del 2015. Con respecto a las excepciones obligatorias que prohíben la aplicación retroactiva de las NIIF's, la Empresa no ha incurrido en ellas o no han sido aplicables para la empresa.

2.3 Mantenimiento de la NIIF para las PYMES.-

De conformidad con el prologó a la NIIF para las PYMES (P16) el IASB tiene previsto realizar una revisión exhaustiva en el transcurso de dos años después de su emisión, y tras la revisión de implementación inicial (P17) espera proponer modificaciones a la NIIF para las PYMES cada tres años aproximadamente.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas de contabilidad más importantes se resumen a continuación:

3.1. Bases de preparación.- Los estados financieros de INMOBILIARIA MERCEDES S.A. IMSA comprenden: los estados de situación financiera, estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2014.

Describimos las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

3.2. Efectivo y equivalentes.- Representa el efectivo en caja y en el banco Amazonas a la fecha de diciembre de 2014, con sus movimientos de usuales de depósitos, pagos con cheque, transferencias interbancarias.

3.3. Activos Financieros.- Reconocidos a su valor razonable representan las cuentas por cobrar; IMSA por la operatividad del negocio, maneja un modelo de negocio al contado, donde cumple las políticas establecidas en el contrato suscrito para el efecto. También las cuentas por cobrar a compañías relacionadas forman parte de los activos financieros, constan: Inmobiliaria Cadaqués C. Ltda. y Predial e Inversionista el Cerrojo S.A. IMSA.

Servicios Apolo S.C. es la entidad contratada que recauda los valores por alícuotas a través de la cuenta corriente bancaria (Banco Bolivariano).

3.4 Deterioro del valor de los activos financieros.- IMSA mantiene cartera sana debido a la buena recaudación a los inquilinos. La Administración no ha considerado necesario reconocer provisión o deterioro por las cuentas por cobrar, ni de las compañías relacionadas.

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

3.5 Propiedades y equipos. - El inmueble (12avo. piso) está registrado a su valor razonable menos la depreciación acumulada, no obstante debido a error en reconocimiento contable en años anteriores esta sección del edificio no se depreció en los años 2013 y 2014, por tanto el gasto por depreciación recién tendrá lugar a partir del año 2015. Las otras propiedades como maquinarias, equipos, instalaciones y muebles y enseres están reconocidas al costo, menos la depreciación acumulada. El vehículo (marca *Volvo*) también al valor razonable según avalúo del seguro privado menos la depreciación acumulada.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedad y equipo, y las vidas útiles utilizadas en el cálculo de depreciación:

<u>Item</u>	<u>Vida útil (años)</u>
12 avo. Piso	1.67%
Maquinarias y equipos	10%
Muebles y enseres	10%
Vehículos	5%

Los pagos por reparación y mantenimiento se imputan a resultados del período en que se producen, mientras que los que mejoran la vida útil se imputan al costo del activo.

3.6 Propiedad de inversión. - Corresponde al inmueble de 11 pisos, medido a valor razonable según peritaje efectuado en el 2014 por un profesional calificado. Su depreciación es a razón de 1.67% anual, no obstante debido a error en reconocimiento contable en el 2012 (3 veces), el edificio no se depreció en los años 2013 y 2014. El gasto por depreciación recién tendrá lugar a partir del año 2015.

3.7 Pasivos Financieros. - Se reconocen a su valor razonable inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos; corresponde principalmente a proveedores y depósitos recibidos en garantía por parte de los inquilinos. IMSA no mantiene obligaciones bancarias.

3.8 Valor razonable de los activos y pasivos financieros. - La compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera. El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición.

3.9 Provisiones. - Las provisiones son reconocidas cuando la compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma.

3.10 Beneficios a empleados. - Los sueldos y contribuciones a la seguridad social son beneficios cuyos pagos son liquidados hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del período en el que los empleados han prestado servicios.

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

3.11 Impuestos. - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido (la entidad no mantiene registros por impuestos diferidos):

Impuesto corriente. - Según normativa fiscal vigente constituye el mayor entre el anticipo pagado vs el impuesto a la renta generado de la declaración fiscal (formulario 101). IMSA en ambos años, el impuesto ha sido el anticipo en calidad mínimo definitivo.

3.12 Reconocimiento de ingresos. - Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación del servicio de arriendos. La compañía mantiene arriendos sólo de tipo operativo para: locales comerciales y para vivienda. Como cláusulas principales en los contratos estos contienen: objeto y destino del local, el canon mensual (US\$), garantías (depósitos recibidos), plazo de duración, controversias. IMSA factura los primeros días de cada mes y los cobros por depósitos son efectuados en la cuenta corriente Banco Amazonas – Servipagos, salvo otros casos donde se ha depositado a la compañía Servicios Apolo S.C. quien a su vez mediante transferencia bancaria acredita a IMSA en banco Amazonas.

3.13 Costos y gastos operativos. - Registrados al costo y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha que se efectúe el pago. Constituidos por los gastos de sueldos, beneficios sociales, honorarios, etc.

3.14 Eventos posteriores. - Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados de financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en las notas explicativas a los estados financieros, a manera de revelación.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

Un cambio en una estimación contable es un ajuste al importe en libros de un activo o de un pasivo, o al importe del consumo periódico de un activo, que procede de la evaluación de la situación actual de los activos y pasivos, así como de los beneficios futuros esperados y de las obligaciones asociadas con éstos. Los cambios en estimaciones contables proceden de nueva información o nuevos acontecimientos y, por consiguiente, no son correcciones de errores. La compañía ha identificado únicamente estimación para el inmueble (12avo. piso) y la propiedad de inversión.

Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el período en el cual se revisa la estimación y/o prospectivamente, si la revisión afecta tanto al período actual como períodos futuros.

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

5. ADMINISTRACION DE RIESGOS

Riesgo de mercado.-

Es el riesgo del valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero (activo o pasivo) fluctúe debido a cambios con los precios de mercado de los cánones de arrendamiento operativo. Este tipo de riesgo implica la probabilidad de variación del precio en sentido adverso para la posición de la Compañía en sus distintas operaciones.

Riesgo de crédito.-

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía se encuentra expuesta al riesgo de crédito por sus actividades de arrendamiento operativo (cuentas por cobrar comerciales - inquilinos).

Riesgo de liquidez.-

Implica la falta de recursos económicos disponibles para cubrir los vencimientos de las operaciones (pasivos) en el corto plazo.

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013****6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 está compuesto como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US\$ dólares)	
Caja General	2.362	0
Banco Amazonas	293	951
Total	<u>2.655</u>	<u>951</u>

Corresponde básicamente a fondos mantenidos en Banco Amazonas Cta. Cte. # 3501064938 que generan tasas de interés mínima.

7. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, están conformados como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US\$ dólares)	
Cientes		
Cuentas por cobrar (A)	203	1.065
Subtotal	203	1.065
Accionistas	(B)	
Peré Gummá Juan Carlos	0	1.666
Subtotal	0	1.666
Compañías relacionadas	(C)	
Inmobiliaria Cadaqués C. Ltda.	1.470	0
Inversionista el Cerrojo		487
Otras cuentas por cobrar		
Servicios Apolo	0	4.232
Subtotal	1.470	4.719
Total	<u>1.673</u>	<u>7.450</u>

(A): En el 2014 corresponde a saldo del inquilino Flores Antonio.

(B): Corresponde a valores imputados a accionistas sólo en el 2013.

(C): Constituye valores imputados a la compañía relacionada donde los accionistas de IMSA son también accionistas de Inmobiliaria Cadaqués C. Ltda.

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013****8. IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, están conformados como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US Dólares)	
Retenciones Fuente 8%	3.793	1.695
Crédito tributario IVA	131	0
Crédito tributario años anteriores impuesto a la renta	0	2.444
Total	<u>3.924</u>	<u>4.140</u>

La empresa mantiene saldos por retenciones en la fuente y crédito tributario de IVA en el 2014.

9. PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, están conformados como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US Dólares)	
Seguros pagados por adelantado	239	217
Total	<u>239</u>	<u>217</u>

Corresponde a la renovación del seguro del vehículo marca 'Volvo' a nombre de la compañía. La póliza No. 107609 posee vigencia de 1 año, desde el 20 de septiembre de 2014. Aseguradora Hispana de Seguros.

10. PROPIEDADES Y EQUIPOS

El resumen de propiedades y equipos es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Costo	137.302	131.188
Depreciación acumulada	(3.011)	(1.543)
Neto	<u>134.291</u>	<u>129.645</u>

Clasificación

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Inmueble (12 avo. piso)	123.376	123.376
Maquinarias	7.670	1.556
Muebles y enseres	856	856
Vehículos	5.400	5.400
Total	<u>137.302</u>	<u>131.188</u>

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

Durante el 2014, el movimiento de propiedades y equipos fueron como sigue:

	<u>Saldo al 31- dic-13</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas y ventas</u>	<u>Ajustes y reclasif.</u>	<u>Saldo al 31- dic-14</u>
Inmueble (12 avo. piso)	123.376				123.376
Muebles y enseres	856				856
Vehículos	5.400				5.400
Maquinaria y equipo	1.556	6.115			7.671
Subtotal	131.188	6.115	0	0	137.302
(Dep. acumulada)	(1.543)	(1.468)			(3.011)
Propiedades y equipo, neto	<u>129.645</u>	<u>4.647</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>134.291</u>

La compañía en el 2014 adquirió en calidad de maquinarias un sistema contra incendios y una bomba centrífuga para uso del edificio. El gasto de depreciación del año 2014 asciende a US\$ 1.468.

Durante el 2013, el movimiento de propiedades y equipos fueron como sigue:

	<u>Saldo al 31- dic-12</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas y ventas</u>	<u>Ajustes y reclasif.</u>	<u>Saldo al 31- dic-13</u>
Inmueble (12 avo. piso)	0			123.376	123.376
Muebles y enseres	856				856
Vehículos				5.400	5.400
Maquinaria y equipo	1.556				1.556
(Dep. acumulada)	(1.543)				(1.543)
Propiedades y equipo, neto	<u>869</u>			<u>128.776</u>	<u>129.645</u>

11. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Durante el 2014, el movimiento de la propiedad de inversión fue como sigue:

	<u>Saldo al 31- dic-13</u>	<u>Ajuste por reevaluó</u>	<u>Bajas y ventas</u>	<u>Ajustes y reclasif.</u>	<u>Saldo al 31- dic-14</u>
Propiedad de inversión (A)	1.317.540				1.317.540
(Dep. acumulada)	(67.953)				(67.953)
Propiedades de inversión, neto	<u>1.249.587</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.249.587</u>

Durante el 2013, el movimiento de la propiedad de inversión fue como sigue:

	<u>Saldo al 31- dic-12</u>	<u>Ajuste por reevaluó</u>	<u>Bajas y ventas</u>	<u>Ajustes y reclasif.</u>	<u>Saldo al 31- dic-13</u>
Propiedad de inversión (A)	1.359.059	81.857		(123.376)	1.317.540
(Dep. acumulada)	(67.953)				(67.953)
Propiedades de inversión, neto	<u>1.291.106</u>	<u>81.857</u>		<u>(123.376)</u>	<u>1.249.587</u>

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(A): La propiedad de inversión incluye desde planta baja hasta el 11avo. Piso.
IMSA por segundo año consecutivo no reconoció contablemente la depreciación del inmueble de acuerdo a su vida útil, porque en el año 2012 depreció a razón del 5% anual. Por tanto, contabilizará el gasto de depreciación de la propiedad de inversión a partir del 2015.

12. VALOR RAZONABLE DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

Presentamos una comparación por categoría de valores en libros y el valor razonable de los instrumentos financieros de la Compañía reflejados en los estados financieros, cuando es posible identificarlos:

Al 31 de diciembre de 2014, se compone como sigue:

	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
Activos financieros	US\$	US\$
- Efectivo (caja general)	2.363	2.363
- Bancos	292	292
- Cuentas por cobrar, comerciales	203	203
- Cuentas por cobrar relacionadas	1.470	1.470
Pasivos financieros		
- Cuentas por pagar, comerciales	150	150
- Cuentas por pagar, relacionadas	3.781	3.781

Al 31 de diciembre de 2013, se compone como sigue:

	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
Activos financieros	US\$	US\$
- Efectivo y equivalente de efectivo (Bancos)	951	951
- Cuentas por cobrar, comerciales	1.065	1.065
- Cuentas por cobrar relacionadas	4.719	Incierto
- Cuentas por cobrar accionistas	2.788	Incierto
Pasivos financieros		
- Cuentas por pagar, comerciales	307	307

El valor razonable del efectivo en caja general, no es posible establecerlo debido a la inconsistencia causada por cruce de cuentas con la partida deudora accionistas.

13. PROVEEDORES

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, está conformado como sigue:

		(US dólares)	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Servicios Apolo S C	(A)	1.512	0
Hispana de Seguros		0	145
Ing. Alberto Flores	(B)	150	162
Total		<u>1.662</u>	<u>307</u>

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS **POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

(A): Saldo corresponden a diversas transacciones que IMSA mantiene con Servicios Apolo, entre las principales constituyen pagos a proveedores y cobranzas de alicuotas.

(B): Corresponde a servicios profesionales contables y tributarios.

14. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, está conformado como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Peré Gummá Juan Carlos	1.500	0
Total	<u>1.500</u>	<u>0</u>

Valor que corresponde a entrega que hace el accionista como préstamos para pagar el anticipo del impuesto a la renta de la compañía año 2014.

15. CUENTAS POR PAGAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, está conformado como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Inversionista El Cerrojo C. Ltda. (A)	2.268	0
Total	<u>2.268</u>	<u>0</u>

(A): Saldo constituyen cobranzas de arriendos a favor de 'El Cerrojo' y pagos a proveedores.

16. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, se constituye como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Sueldos por pagar	0	165
Beneficios sociales	465	292
IESS por pagar	75	69
Participación empleados	957	0
Total	<u>1.498</u>	<u>526</u>

Corresponden a provisiones de beneficios sociales acumulados tales como décimo tercer, décimo cuarto, vacaciones y participación laboral. El IESS por pagar pertenece a los aportes patronal y personal por pagar.

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**17. IMPUESTOS POR PAGAR**

Al cierre del ejercicio 31 de diciembre del 2014 y 2013 las cifras son como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
12% IVA	42	0
Retenciones en la fuente	35	16
Retenciones de IVA	0	136
Anticipo Impuesto a la renta	0	6.679
Contribución SuperCías	2.292	1.144
Municipales	<u>0</u>	<u>2.075</u>
Total	<u>2.369</u>	<u>10.050</u>

18. DEPÓSITOS EN GARANTÍA

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, está constituido como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Aguilera Salazar Teresa	620	0
Álvaro Asua Pedro	900	0
Ancascorp S.A.	960	0
Dáger Pesca Bien S.A.	540	0
Natuaventura Naturaleza y Aventura S.A.	540	0
Páramo Galarza Lola	560	0
Sonda del Ecuador Ecuasonda S.A.	850	0
Vergara Poblete Arturo	360	0
Zambrano Demera Bélgica	<u>600</u>	<u>0</u>
Total	<u>5.930</u>	<u>0</u>

Corresponde a los depósitos recibidos en garantía de los inquilinos según contratos suscritos. A diciembre de 2014 hubo 9 inquilinos, 5 personas naturales y 4 personas jurídicas. A diciembre 2013 no se reconocieron estos pasivos.

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

19. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2014, el capital social suscrito de la Compañía está constituido por 5.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 0,20 cada una distribuidas de la siguiente manera. El Capital autorizado es de US\$ 2.000.-

<u>Accionistas</u>	<u>No. acciones</u>	<u>Participación</u>	<u>Valor nominal US\$</u>
Peré Gummá Juan Carlos	1000	20%	200
Peré Gummá Jaime Javier	1000	20%	200
Peré Gummá Alejandro José	1000	20%	200
Peré Gummá Monserrat Magdalena	1000	20%	200
Peré Gummá Nuria Mercedes	1000	20%	200
Total	5000	100%	1.000

20. RESERVA LEGAL

Al 31 de diciembre de 2014 el valor acumulado es de US\$ 6.483 superando el mínimo del 50% del capital social conforme lo establece la Ley de Compañías (Art. 297).

21. RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 está conformado como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Adopción NIIF PYMES por 1era. vez	1.377.640	1.377.640
Pérdidas acumuladas (A)	(4.767)	0
Total	1.372.873	1.377.640

(A): Corresponde al resultado negativo del ejercicio económico 2013.

22. INGRESOS OPERACIONALES

Durante los años 2014 y 2013, representan operaciones generadas, estas fueron:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Ingresos por arriendos de vivienda	23.075	24.371
Ingresos por arriendos de oficinas	22.451	29.216
Total	45.526	53.587

Los ingresos establecidos mediante contratos de arrendamiento son suscritos entre las partes y registrados legalmente en el respectivo juzgado de inquilinato de la ciudad de Guayaquil.

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

23. GASTOS DE OPERACIÓN Y FINANCIEROS

El origen y acumulación de gastos de administración durante los años 2014 y 2013 fueron:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US Dólares)	
Sueldos y salarios	4.169	14.260
Beneficios sociales	872	2.260
Aporte al IESS	854	2.207
Honorarios profesionales	6.927	4.551
Depreciaciones	1.468	0
Suministros de oficina	0	687
Suministros y materiales	0	254
Seguros	278	545
Alícuotas	2.388	8.455
Mantenimiento	3.607	9.517
Servicios básicos	6.305	1.482
Impuestos y contribuciones	2.323	0
Administración Condominio	0	2.185
Combustible	0	31
IVA gasto	0	13
Impuestos prediales	6.249	151
Gastos Financieros	41	25
Intereses y multas tributarias	556	0
Otros gastos	3.121	5.326
Total	<u>39.159</u>	<u>51.949</u>

24. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

a) Compromisos adquiridos

La compañía mantiene contratos de arrendamiento de tipo '*operativo*', suscritos con los inquilinos, cuyo plazo es de doce meses a partir de la suscripción del contrato. La Administración considera no existen otros contratos de importancia suscritos con terceros que comprometan los activos de la compañía.

b) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2014, la compañía mantiene dos demandas por \$ 18.570.- cuya recuperabilidad es incierta por considerarse juicios de insolvencias según lo informado por el asesor legal de la compañía.

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

Excepto por lo mencionado en el párrafo anterior la Administración de **Inmobiliaria Mercedes S.A. IMSA** considera que no existen activos ni pasivos contingentes que requieran provisiones o revelaciones al 31 de diciembre de 2014. Tampoco otras demandas que la compañía intervenga como actora o demandada, y que amerite el reconocimiento en los estados financieros.

25. EVENTOS POSTERIORES

Entre diciembre 31 de 2014 (fecha de cierre de los estados financieros) y el 18 de agosto de 2015 (fecha de conclusión de la auditoría), la Administración declara no existen otros eventos importantes que pudieran tener efecto significativo sobre los estados financieros.
