

INFORME SOBRE LOS ESTADOS
FINANCIEROS AUDITADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

INMOBILIARIA MERCEDES S.A. IMSA



INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA

**ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS EXPLICATIVAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes	3-4
Estado de situación financiera	5
Estado de resultados integral	6
Estado de cambios en el patrimonio de los socios	7
Estado de flujos de efectivo, método directo y conciliación de actividades de operación con el flujo neto	8-9
Notas a los estados financieros:	
1. Actividad de la compañía	10
2. Bases de preparación	10
3. Resumen de principales políticas contables	11-13
4. Estimaciones y juicios contables	13
5. Administración de riesgos	14-15
6. Efectivo	15
7. Activos financieros	15
8. Impuestos corrientes	16
9. Pagos anticipados	16
10. Propiedades y equipos	16-17
11. Propiedad de inversión	17-18
12. Valor razonable de activos y pasivos financieros	18
13. Proveedores	19
14. Cuentas por pagar accionistas	19
15. Cuentas por pagar compañías relacionadas	19
16. Gastos acumulados por pagar	19-20
17. Impuestos por pagar	20
18. Depósitos en garantía	20
19. Capital social	21
20. Reserva Legal	21
21. Resultados acumulados	21
22. Participación a empleados e impuesto a la renta	21-22
23. Ingresos operacionales	23
24. Gastos de operación y financieros	23
25. Partes Relacionadas	23-24
26. Compromisos y contingencias	24-25
27. Eventos posteriores	25



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 2015, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado flujos de efectivo correspondiente al 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 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, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debidas a fraude o error.

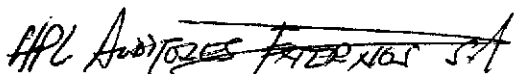
Responsabilidad del auditor

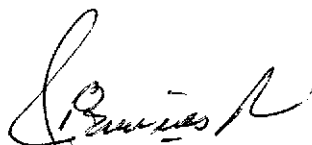
3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.
4. Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos materiales en los estados financieros, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante para la preparación y presentación fiel por parte de la entidad de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de la circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación global de los estados financieros.

5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

6. En nuestra opinión, los estados financieros citados, presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBILIARIA MERCEDES S.A. IMSA** al 31 de diciembre de 2015, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para las PYMES.

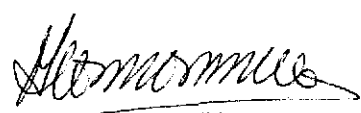

HPL AUDITORES EXTERNOS S.A.
No. Registro Superintendencia
De Compañías: SC-RNAE 916

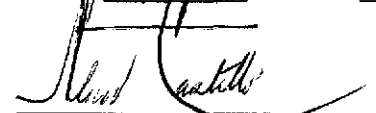

CPA. Jimmy Limones Rodríguez
SOCIO - GERENTE
Registro Profesional CPA. No. 15.101

Guayaquil, 04 de abril 2016

INMOBILIARIA MERCEDES S.A. IMSA**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 y 2014**

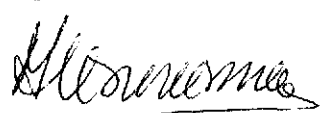
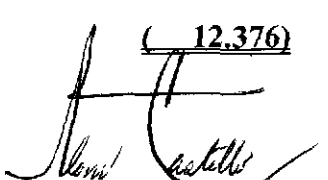
(Expresado en dólares)			
ACTIVOS	NOTAS	2015	2014
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	1.109	2.655
Cuentas por cobrar	7	9.091	1.673
Impuestos corrientes	8	4.003	3.924
Pagos anticipados	9	134	239
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		14.337	8.491
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedades y Equipos, neto	10	127.919	134.291
Propiedades de inversión, neto	11	1.235.862	1.249.587
TOTAL NO CORRIENTE		1.363.781	1.383.878
TOTAL ACTIVOS		1.378.118	1.392.369
PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS CORRIENTES			
Proveedores	13	163	3.931
Cuentas por pagar accionistas	14	100	1.500
Cuentas por pagar relacionadas	15	0	2.268
Beneficios a empleados	16	5.475	1.498
Gastos acumulados por pagar	17	2.518	2.292
Impuestos por pagar	18	346	77
Depósitos en garantía	19	4.750	5.930
Otras cuentas por pagar		1.131	0
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		13.353	15.227
TOTAL PASIVOS		13.353	15.227
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital Social	20	1.000	1.000
Reserva legal	21	6.483	6.483
Resultados acumulados (Incluye Adopción NIIF PYMES 1era. Vez - Superávit PPE)	22	1.369.659	1.372.873
Pérdida Neta del Ejercicio		(11.305)	(3.214)
TOTAL PATRIMONIO		1.364.766	1.377.142
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1.378.118	1.392.369


Sr. Alejandro Peré Gummá
Presidente


CPA. Alberto Flores C.
Contador General

Véase notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MERCEDES S.A. IMSA**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

(Expresado en dólares)			
	NOTAS	2015	2014
INGRESOS POR			
Arriendos de oficinas	24	19.860	23.075
Arriendos de viviendas	24	15.785	22.451
Otros ingresos		<u>3.661</u>	<u>16</u>
TOTAL INGRESOS		39.306	45.542
GASTOS			
Gastos Administrativos	25	(50.855)	(39.118)
Gastos Financieros	25	(56)	(41)
Otros gastos no operacionales		<u>(771)</u>	<u>(0)</u>
TOTAL GASTOS		(51.682)	(39.159)
PÉRDIDA (UTILIDAD) OPERACIONAL ANTES DE PARTICIPACIÓN LABORAL E IMPUESTO A LA RENTA		(12.376)	6.383
Participación Laboral 15%		0	(957)
22 % Impuesto a la Renta, Anticipo mínimo definitivo (2 cuotas)		<u>0</u>	<u>(8.639)</u>
PÉRDIDA NETA DEL EJERCICIO		(12.376)	(3.214)
Otro resultado integral		<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO		(12.376)	(3.214)
			
			
Sr. Alejandro Peré Gummá		CPA. Alberto Flores C.	
Presidente		Contador General	

Véase notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MERCEDES S.A. IMSA

**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

(...Expresado en Dólares...)

	<u>Capital</u>	<u>Reserva</u>	<u>Resultados acumulados</u>		
	<u>Social</u>	<u>Legal</u>	<u>Adopción</u> <u>NIIF PYMES</u> <u>primera vez</u>	<u>Años</u> <u>Anteriores</u>	<u>TOTAL</u>
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				<u>(3.214)</u>	<u>(3.214)</u>
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>
Pérdida Neta del Ejercicio				<u>(12.376)</u>	<u>(12.376)</u>
Saldo al 31 Diciembre del 2015	<u>1.000</u>	<u>6.483</u>	<u>1.377.640</u>	<u>(19.287)</u>	<u>1.364.766</u>

Sr. Alejandro Peré Gummá
Presidente

CPA. Alberto Flores C.
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 2015 Y 2014**

	(...Expresado en dólares...)		
	NOTAS	2015	2014
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES OPERACIÓN			
Efectivo recibido de clientes y otros		31.888	57.248
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros		(38.347)	(49.389)
Efectivo pagado por gastos financieros		(56)	(41)
SUBTOTAL		(6.515)	7.818
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Adquisición de propiedades	10	(175)	6.115
Venta de activos fijos	10	3.314	0
SUBTOTAL		3.139	6.115
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Préstamos recibidos de accionistas		1.830	
SUBTOTAL		1.830	0
Variación neta de efectivo		(1.546)	1.703
Efectivo y equivalente de efectivo a principio de año		2.655	951
Efectivo y equivalente de efectivo a fin de año		<u>1.109</u>	<u>2.655</u>

Sr. Alejandro Peré Gummá
Presidente

CPA. Alberto Flores C.
Contador General

Véase notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA

**ESTADOS DE FLUJO DE CAJA CONCILIACION DEL RESULTADO DEL EJERCICIO
CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE 2015 Y 2014**

(Expresado en dólares)

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

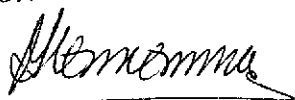
	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
PERDIDA NETA DEL EJERCICIO		(11.305)	(3.214)
PARTIDAS QUE NO AFECTAN EL EFECTIVO			
Depreciaciones	10	16.187	14.468
Pérdida en venta activo	10	771	957
Otras provisiones		<u>953</u>	<u>0</u>
Subtotal		17.911	2.425

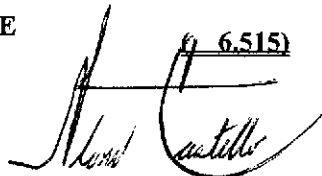
**VARIACIONES EN ACTIVOS Y PASIVOS
OPERATIVOS**

Disminución (aumento) en cuentas y documentos por cobrar	(2.101)	5.777
Disminución (aumento) en otras cuentas por cobrar	(5.318)	0
Aumento (disminución) en impuestos por recuperar y pagos anticipados	(1.045)	193
Disminución (aumento) en documentos y cuentas por pagar, proveedores	(3.400)	(157)
Aumento (disminución) en documentos y cuentas por pagar, accionistas y relacionadas	0	5.281
Disminución (aumento) en impuestos y retenciones por pagar	0	(8.829)
Disminución (aumento) en gastos acumulados por pagar - beneficios a empleados	0	14
Aumento (disminución) Otras cuentas por pagar y depósitos en garantía	(1.257)	<u>6.328</u>
Subtotal	2.485	8.607

**EFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE
OPERACIÓN**

	<u>(6.515)</u>	<u>7.818</u>
--	-----------------	--------------


Sr. Alejandro Peré Gummá
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 2015 Y 2014

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 PREPARACIÓN

2.1. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía y han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el International Accounting Standards Board – IASB en julio de 2009.

2.2. Bases de medición

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. Los estados financieros se presentan en Dólares de E.U.A. cuya moneda el Dólar es de curso legal en Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

2.3. Mantenimiento de las NIIF para las PYMES

El IASB ha pronunciado de manera oficial las normas NIIF para las PYMES 2015 (vigente para periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 01 de enero de 2017, con su aplicación anticipada permitida). Su publicación será en abril de 2016. Esta norma incorpora modificaciones e incluye simplificaciones que reflejan las necesidades de los usuarios de los estados financieros de las PYMES. En comparación con las NIIF Completas es menos compleja en los siguientes aspectos:

- Omisión de temas que no afectan a las PYMES.
- Simplificación de muchos de los principios para el reconocimiento y la medición de los activos, pasivos, ingresos y gastos de las NIIF Completas.
- Numero significativamente inferior de información a revelar.
- Escritura en lenguaje claro y fácilmente traducible
- Reducción de cargas adicionales a las PYMES donde no se espera hacer revisiones con una frecuencia mayor de una vez cada tres años.

3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas de contabilidad más importantes se resumen a continuación:

3.1. Efectivo y equivalentes.- Incluye activos financieros líquidos de libre disponibilidad en cuenta corriente en institución financiera del país.

3.2. Activos Financieros Cuentas por cobrar a compañías y relacionadas.-

Reconocidos a su valor razonable, representan las cuentas por cobrar inquilinos y a terceros tales como Servicios Apolo S.C. entidad contratada para recaudar los valores por alícuotas. Cuenta por cobrar a Compañía relacionada Inmobiliaria Cadaqués C. Ltda. Por desembolsos incurridos a favor de esta.

3.3. 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 de: cuentas por cobrar, de compañías relacionadas, jubilación y desahucio.

3.4. Propiedades y equipos.- El inmueble (12 avo. piso) está registrado a su valor razonable menos la depreciación acumulada. Las otras propiedades como maquinarias, equipos, instalaciones, muebles y enseres están reconocidas al costo, 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:

<i>Ítem</i>	<i>Porcentaje (%)</i>	<i>Vida útil (años)</i>
12 avo. Piso	1,04167%	96
Maquinarias y equipos	10%	10
Muebles y enseres	10%	10

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS *(continuación)*

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.

3.5. Propiedad de inversión.- Corresponde al inmueble de 11 pisos, medido a valor razonable. Su depreciación es a razón de 1,04167% anual, equivalente a 96 años.

3.6. Pasivos Financieros.- Se reconocen a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos; corresponde principalmente a proveedores, depósitos recibidos en garantía por parte de los inquilinos y cuenta por pagar tarjeta de crédito de uno de los accionistas. IMSA no mantiene obligaciones bancarias.

3.7. 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.

3.8. 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. Estas corresponden a impuestos corrientes, de servicios básicos, beneficios sociales de empleados.

3.9. 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.

3.10. Resultados acumulados.- Se reconocen en esta partida patrimonial los resultados de años anteriores, los provenientes de adopción de las NIIF PYMES por Superávit por revalorización de propiedades.

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 para el 2014 canceló el impuesto mínimo (anticipo), mientras que para el 2015 la determinación del anticipo no dio valores a pagar.

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

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 relacionada Servicios Apolo S.C. quien a su vez mediante transferencia bancaria acredita a IMSA en banco Amazonas. El cobro de alcuotas las efectúa la entidad Servicios Apolo S.C.

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 notas a los estados financieros.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

INMOBILIARIA MERCEDES S.A. IMSA basada en su actividad no ha requerido aplicar cambio de estimación contable con efectos sobre los activos, pasivos, ingresos y gastos para el período corriente. Asimismo la entidad no ha requerido utilizar juicios que la Gerencia haya realizado en el proceso de aplicación de las políticas contables y que tengan un efecto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros como en el caso de: provisión de cuentas incobrables, deterioro de otros activos y provisión de jubilación y desahucio (empleados menos de 10 años), con excepción de la estimación de vida útil para la propiedad (12avo. piso) y la propiedad de inversión (11 pisos).

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).

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

Riesgo de liquidez.-

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

6. EFFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 está compuesto como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US\$ dólares)	
Caja General	1.083	2.362
Banco Amazonas	<u>26</u>	<u>293</u>
Total	<u>1.109</u>	<u>2.655</u>

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

7. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, están conformados como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US\$ dólares)	
Cientes		
Cuentas por cobrar (A)	<u>2.304</u>	<u>203</u>
<i>Subtotal</i>	<i>2.304</i>	<i>203</i>
Compañías relacionadas (B)		
Inmobiliaria Cadaqués C. Ltda.	1.969	1.470
Predial e Inversionista el Cerrojo S.A.	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Subtotal</i>	<i>1.969</i>	<i>1.470</i>
Otras cuentas por cobrar		
Servicios Apolo S.C.	<u>4.819</u>	<u>0</u>
Total	<u>9.091</u>	<u>1.673</u>

(A): Constituye cuentas por cobrar a inquilino Vergara Poblete Arturo y Martínez Espinoza William por la venta de vehículo.

(B): 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 2015 Y 2014

8. IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, están conformados como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US Dólares)	
Retenciones Fuente 8%	1.280	3.793
Crédito tributario IVA	0	131
Crédito tributario años anteriores impuesto a la renta	3.793	0
Total	<u>5.073</u>	<u>3.924</u>

9. PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, están conformados como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US Dólares)	
Seguros pagados por adelantado	134	239
Total	<u>134</u>	<u>239</u>

Corresponde a la renovación del seguro del vehículo marca 'Volvo' a nombre de la compañía. Sin embargo el activo fue vendido y la Administración realizará las respectivas gestiones para el reembolso del saldo de la póliza.

10. PROPIEDADES Y EQUIPOS

El resumen de propiedades y equipos es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Costo	132.078	137.302
Depreciación acumulada	(4.158)	(3.011)
Neto	<u>127.920</u>	<u>134.291</u>

Clasificación

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Inmueble - edificio (12 avo. piso)	123.376	123.376
Maquinarias	7.671	7.671
Muebles y enseres	856	856
Vehículos	0	5.400
Equipo de cómputo	175	0
Total	<u>132.078</u>	<u>137.303</u>

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

Durante el 2015, el movimiento de propiedades y equipos fueron como sigue:

	<u>Saldo al 31- dic-2014</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas y ventas</u>	<u>Ajustes y reclasif.</u>	<u>Saldo al 31- dic-2015</u>
Inmueble - edificio	123.376				123.376
Muebles y enseres	856				856
Vehículos (A)	5.400		(5.400)		0
Maquinaria y equipo	7.671				7.671
Equipo de cómputo (B)	0	175	0	0	175
Subtotal	137.302	175	(5.400)	0	132.078
(Depreciación acumulada)	(3.011)	(2.147)	1.315	(315)	(4.158)
Propiedades y equipo, neto	<u>134.291</u>	<u>(1.972)</u>	<u>(4.085)</u>	<u>0</u>	<u>127.920</u>

(A): Se vendió el vehículo VOLVO al Sr. Martínez-Espinoza William resultando pérdida en venta por US\$ 771.

(B): La compañía en el 2015 adquirió una impresora y regulador por US\$ 175.

El gasto de depreciación del año 2015 asciende a US\$ 2.147 el cual incluye la propiedad del 12avo piso.

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 - edificio	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>

El gasto de depreciación fue de US\$ 1.468

11. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Durante el 2015, el movimiento de la propiedad de inversión fue como sigue:

	<u>Saldo al 31- dic-14</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas y ventas</u>	<u>Ajustes y reclasif.</u>	<u>Saldo al 31- dic-15</u>
Inmueble - inversión (A)	1.317.540				1.317.540
(Dep. acumulada)	(67.953)	(13.724)			(81.677)
Propiedades de inversión, neto	<u>1.249.587</u>	<u>(13.724)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.235.863</u>

El gasto de depreciación del año es de US\$ 13.724 a razón de 1.04167% anual

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

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

	<u>Saldo al</u> <u>31-dic-13</u>	<u>Ajuste por</u> <u>reevaluó</u>	<u>Bajas y</u> <u>ventas</u>	<u>Ajustes y</u> <u>reclasif.</u>	<u>Saldo al 31-</u> <u>dic-14</u>
Inmueble - 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>

(A): La propiedad de inversión incluye desde el 1er. piso hasta el 11avo. piso.

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 2015, se compone como sigue:

	<u>Valor en libros</u> (US dólares)	<u>Valor razonable</u>
Activos financieros		
- Efectivo (caja general)	1.083	1.083
- Bancos	26	26
- Cuentas por cobrar, comerciales	2.304	2.304
- Cuentas por cobrar relacionadas	1.969	1.969
Pasivos financieros		
- Cuentas por pagar, comerciales	163	163
- Cuentas por pagar, relacionadas	3.430	3.429

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

	<u>Valor en libros</u> (US dólares)	<u>Valor razonable</u>
Activos financieros		
- Efectivo (caja general)	2.362	2.362
- 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

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014****13. PROVEEDORES**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, está conformado como sigue:

	<u>2015</u>	(US dólares)	<u>2014</u>
Servicios Apolo SC		0	1.512
Paco Comercial e Industrial S.A.		163	
Hispana de Seguros		0	0
Ing. Alberto Flores (A)		0	150
Total		<u>163</u>	<u>1.662</u>

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

14. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, está conformado como sigue:

	<u>2015</u>	(US dólares)	<u>2014</u>
Peré Gummá Juan Carlos (A)		0	1.500
Tarjeta de crédito accionista		100	0
Total		<u>100</u>	<u>1.500</u>

(A): Corresponde a valores recibidos por parte del accionista.

15. CUENTAS POR PAGAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, está conformado como sigue:

	<u>2015</u>	(US dólares)	<u>2014</u>
Predial e Inversionista El Cerrojo S.A.		0	2.268
Total		<u>0</u>	<u>2.268</u>

Saldo en el 2014 constituye cobranzas de arriendos a favor de Predial e Inversionista El Cerrojo S.A. y pagos a proveedores.

16. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, se constituye como sigue:

	<u>2015</u>	(US dólares)	<u>2014</u>
Sueldos por pagar		3.329	0
Beneficios sociales		858	465
IESS por pagar		331	75
Participación empleados		957	957
Total		<u>5.475</u>	<u>1.498</u>

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

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.

17. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 se descompone como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US dólares)	
Contribución SUPERCIAS	1.131	2.292
Energía eléctrica	199	0
Telefonía	34	0
Agua potable	<u>1.154</u>	<u>0</u>
Total	2.518	2.292

18. IMPUESTOS POR PAGAR

Al cierre del ejercicio 31 de diciembre del 2015 y 2014 las cifras son como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US dólares)	
Impuesto al valor agregado (12% IVA)	103	42
Retenciones en la fuente	147	35
Retenciones de IVA	18	0
Impuestos Municipales	<u>78</u>	<u>0</u>
Total	<u>346</u>	<u>77</u>

19. DEPÓSITOS EN GARANTÍA

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, está constituido como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US dólares)	
Aguilera Salazar Teresa	620	620
Alvaro Asua Pedro	0	900
Ancascorp S.A.	960	960
Dager Pesca Bien S.A.	540	540
Natuaventura Naturaleza y Aventura S.A.	540	540
Páramo Galarza Lola	280	560
Sonda del Ecuador Ecuasonda S.A.	850	850
Vergara Poblete Arturo	360	360
Zambrano Demera Bélgica	<u>600</u>	<u>600</u>
Total	<u>4.750</u>	<u>5.930</u>

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

Corresponde a los depósitos recibidos en garantía de los inquilinos según contratos suscritos. A diciembre de 2015 hubo 8 inquilinos, 4 personas naturales y 4 personas jurídicas (2014 hubo 9 inquilinos, 5 personas naturales y 4 personas jurídicas).

20. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2015, 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:

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

El capital autorizado es de US\$ 2.000.

21. RESERVA LEGAL

Al 31 de diciembre de 2015 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).

22. RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 está conformado como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US dólares)	
Adopción NIIF PYMES por 1era. Vez - Superávit por revalorización	1.377.640	1.377.640
Pérdidas acumuladas (A)	<u>(7.981)</u>	<u>(4.767)</u>
Total	<u>1.369.659</u>	<u>1.372.873</u>

23. PARTICIPACIÓN A EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA

Conforme a disposiciones legales y reglamentarias, la determinación de la base imponible para el cálculo de participación a empleados en las utilidades e impuesto a la renta por los años 2014 y 2015 es como sigue:

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

23.1. Impuesto a la renta reconocido en el año

El gasto por impuesto a la renta corriente mostrado en el estado de resultados integrales de los años 2015 y 2014 se compone de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US dólares)	
Impuesto a la renta corriente	0	0
Impuesto a la renta diferido	0	0
Total	<u>0</u>	<u>0</u>

23.2. Conciliación de resultado contable - tributario

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US dólares)	
Resultado del ejercicio	(12.376)	6.383
(15%) Participación a empleados	0	(957)
Subtotal	0	5.426
(+) Gastos no deducibles	1.000	556
Base imponible / utilidad gravable	0	5.982
Tasa de impuesto	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>0</u>	<u>1.316</u>

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US dólares)	
Provisión para impuesto a la renta corriente	-	1.316
(-) Anticipo, determinado	(1.071)	(8.639)
(=) Impuesto a la renta causado mayor al anticipo pagado	-	-
(+) Saldo pendiente de pago (A)	1.071	1.695
(-) Retenciones en la fuente del año	(1.280)	(2.959)
(-) Crédito tributario de años anteriores	(3.794)	(2.530)
(=) Saldo a favor del contribuyente	<u>(4.003)</u>	<u>(3.794)</u>

23.3. Anticipo impuesto a la renta próximo año 2016

De conformidad con disposiciones vigentes se determinará el anticipo correspondiente a las cuotas de julio y septiembre para el año fiscal 2016.

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

23.4. Informe de Cumplimiento de Obligaciones Tributarias

Mediante Resolución NAC-DGERCGC15-00003218 del 24 de diciembre de 2015, el SRI resolvió que la elaboración de los anexos tributarios le corresponde al sujeto pasivo obligado a la contratación de auditoría externa (contribuyente). La presentación del informe de cumplimiento de obligaciones tributarias es hasta el 31 de julio de cada año. Por lo expuesto, todas las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deberán presentar oportunamente a los auditores externos para su revisión, todos los anexos y cuadros referentes a información tributaria conforme a instructivo y formatos proporcionados por el SRI. INMOBILIARIA MERCEDES S.A. IMSA preparará dichos cuadros y anexos luego de presentar la declaración anual de impuesto a la renta del año 2015. La presentación del Informe Tributario, Informe Financiero y sus anexos al SRI será en CD no regrabable.

24. INGRESOS OPERACIONALES

Durante los años 2015 y 2014, representan operaciones generadas, estas fueron:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US dólares)	
Ingresos por arriendos de vivienda	15.785	23.075
Ingresos por arriendos de oficinas	<u>19.860</u>	<u>22.451</u>
Total	<u>35.645</u>	<u>45.526</u>

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.

25. GASTOS DE OPERACIÓN Y FINANCIEROS

El origen y acumulación de gastos de administración durante los años 2015 y 2014 fueron:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US Dólares)	
Sueldos y salarios	3.975	4.169
Beneficios sociales	393	872
Aporte al IESS	814	854
Honorarios profesionales	5.213	6.927
Servicios profesionales	1.300	0
Depreciaciones	16.187	1.468
Suministros de oficina	42	0
Suministros y materiales	437	0
Seguros	104	278
Alícuotas	2.486	2.388
Mantenimiento	2.275	3.607
Servicios básicos	8.528	6.305
Impuestos y contribuciones	831	2.323
Monitoreo sistema de alarma	204	0
Impuestos prediales	5.758	6.249
Gastos Financieros	56	41
Intereses y multas tributarias	354	556
Otros gastos	<u>1.654</u>	<u>3.121</u>
Total	<u>50.612</u>	<u>39.159</u>

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014****26. RESUMEN DE SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS***a) Saldos con partes relacionadas*

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los saldos con partes relacionadas se desglosan como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US dólares)	
<u>Por cobrar:</u>		
<i>Compañías Relacionadas</i>		
Inmobiliaria Cadaqués C. Ltda.	1.969	1.470
Predial e Inversionista El Cerrojo S.A.	<u>0</u>	<u>0</u>
Total	<u>1.969</u>	<u>1.470</u>
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US dólares)	
<u>Por pagar:</u>		
<i>Accionistas y relacionadas</i>		
Peré Gummá Nuria M.	3.330	0
Peré Gummá Juan C.	<u>100</u>	<u>1.500</u>
Subtotal	3.430	1.500
<i>Compañías Relacionadas:</i>		
Predial e Inversionista El Cerrojo S.A.	<u>0</u>	<u>2.268</u>
Subtotal	0	2.268
Total	<u>3.430</u>	<u>3.768</u>

b) Movimiento de transacciones con partes relacionadas

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US dólares)	
Peré Gummá Jaime J.	0	7.880
Peré Gummá Alejandro J.	0	7.384
Peré Gummá Juan C.	1.235	10.217
Peré Gummá Nuria M.	0	1.000
Inmobiliaria Cadaqués C. Ltda.	1.969	
Predial e Inversionista El Cerrojo S.A.	<u>5.652</u>	<u>1.640</u>
Subtotal	8.856	28.121
Predial e Inversionista El Cerrojo S.A.	6.813	13.053
Peré Gummá Juan C.	2.481	0
Peré Gummá Nuria M.	<u>3.600</u>	<u>0</u>
Subtotal	12.894	13.053
<u>Gastos:</u>		
Sueldos – Nuria Peré Gummá	3.975	4.169

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

27. 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 cuyo monto asciende a US\$ 18.570, cuya recuperabilidad es incierta por considerarse juicios de 'insolvencia', según lo informado por el asesor legal de la compañía.

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 2015. Tampoco otras demandas que la compañía intervenga como actora o demandada, y que amerite el reconocimiento en los estados financieros.

28. EVENTOS POSTERIORES

Entre diciembre 31 de 2015 (fecha de cierre de los estados financieros) y el 05 de abril de 2016 (fecha de conclusión de la auditoría), la Administración declara no existen otros eventos importantes que pudieran tener efecto significativo sobre los estados financieros.