

**INMOBILIARIA MENDIZABAL BAQUERO S. A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO 2015**

## INMOBILIARIA MENDIZABAL BAQUERO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### Administración de riesgos financieros

La Compañía está expuesta al riesgo de liquidez derivados del uso de instrumentos financieros.

Esta nota presenta información sobre la exposición de la Compañía a este riesgo, los objetivos, las políticas y los procesos para medir y administrar de la Compañía. Las revelaciones cuantitativas se incluyen en las notas a los estados financieros.

#### *Estructura de la administración de riesgo*

La Gerencia es responsable por establecer y supervisar la estructura de administración de riesgo de la Compañía. La Gerencia es responsable por el desarrollo y el monitoreo de las políticas de administración de riesgo de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgo son establecidas para identificar y analizar los riesgos que enfrenta la Compañía, establecer los límites y controles de riesgo apropiados y monitorear esos riesgos y el cumplimiento por parte de la Compañía con esos límites. Las políticas y los sistemas de administración de riesgo son revisadas regularmente para reflejar los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades de la Compañía. Por medio de capacitación, normas y procedimientos administrativos, la Compañía busca crear un ambiente de control disciplinado y constructivo.

#### *Riesgo de liquidez*

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con las obligaciones financieras conforme vengán. Debido a que las obligaciones son principalmente con partes relacionadas, la Gerencia estima que el riesgo de liquidez es manejable.

#### **k) Ingresos por venta**

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja que la Compañía pueda otorgar. El ingreso por la prestación de servicios es reconocido en el estado de resultados en base a la facturación emitida durante el período. Ningún ingreso es reconocido si existe una incertidumbre significativa al cierre del período relativa a la recuperación de la consideración adeudada o de los costos asociados al servicio.

# INMOBILIARIA MENDIZABAL BAQUERO S. A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2015

### 1. Descripción del Negocio y Entorno Económico

INMOBILIARIA MENDIZABAL BAQUERO S. A., es una compañía anónima, de nacionalidad ecuatoriana, con domicilio en el Distrito Metropolitano de Quito, fue legalmente constituida en Ecuador con fecha 17 de julio de 1990 y realizó un aumento de capital con el número de Resolución 4225 del 16 de diciembre de 2010. Su objeto social consiste en la compra, venta construcción y/o edificación, arriendo, administración de bienes inmuebles y muebles, representaciones y comisiones de personas jurídicas o naturales en transacciones referentes al objeto social.

La situación económica global ha comenzado a reflejar progresivamente sus efectos en la economía ecuatoriana en el transcurso del último trimestre de 2015 a través de la significativa reducción de las exportaciones, la baja del precio internacional del petróleo, la disminución de las remesas de los emigrantes y las restricciones al financiamiento interno y externo. Como resultado el Ecuador registra un importante desnivel de balanza comercial y de pagos, contracción del medio circulante y reducción de las operaciones crediticias. Las medidas tomadas por el gobierno incluyen la restricción de importaciones mediante el incremento de derechos arancelarios, la creación de un nuevo impuesto sobre los fondos disponibles e inversiones que las instituciones financieras privadas y compañías registradas en el Consejo Nacional de Valores mantengan en el exterior e impuesto a la salida de divisas al 5%. Las medidas anunciadas por el Gobierno del Ecuador incluyen la búsqueda de US \$10,500 millones en créditos de organismos multilaterales y el análisis de alternativas para dotar de liquidez al sistema financiero. La política que el Ecuador a experimentado en los últimos años, la falta de un plan económico coherente y a largo plazo, la alta dependencia en el precio y cantidad de petróleo tanto para el presupuesto general del estado como ingresos de exportaciones, la limitación en el manejo de la política monetaria resultante del U. S. dólar como moneda de circulación, colocan a la economía ecuatoriana en una situación particularmente vulnerable a los efectos adversos de la crisis económica global.

A la fecha de este informe no es posible prever la evolución futura de la crisis económica global o su impacto en la economía ecuatoriana o los eventuales efectos que pudiera tener en la situación financiera y rentabilidad futura en la rama de esta industria.

### 2. Resumen de las principales políticas de contabilidad

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía para la preparación y presentación de los estados financieros se detallan a continuación y han sido aplicadas consistentemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.



## INMOBILIARIA MENDIZABAL BAQUERO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

**a) Preparación de los estados financieros**

La compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, los estados de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas.

**b) Registros contables y unidad monetaria**

Los registros contables de la sucursal se llevan en Dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda de medición de la Compañía, de curso legal y unidad de cuenta en el Ecuador desde marzo del 2000.

**c) Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

La Compañía para propósitos de preparación del estado de flujos de efectivo considera como equivalentes de efectivo únicamente los saldos de efectivo en caja y bancos.

**d) Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar clientes, se componen de valores a recuperar por ingresos provenientes del arrendamiento de sus propiedades, que tienen vencimiento de hasta 30 días plazo, son reconocidas y registradas al monto facturado. Su medición posterior al reconocimiento inicial se efectúa al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La recuperación de estos activos financieros es analizada periódicamente.

**e) Empresas relacionadas activas y pasivas**

Corresponden a cuentas pendientes tanto de cobro como de pago que se generan por la prestación de servicios de acuerdo a convenios establecidos para este efecto. Este tipo de transacciones no generan intereses ni tiempo definido para su pago o cobro.

**f) Cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar son reconocidas y registradas inicialmente por su valor neto razonable.

**g) Impuesto a la renta**

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

*Impuesto corriente*

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos exentos o gastos deducibles. El pasivo de este tipo de Compañía por concepto de impuesto se calcula de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

## INMOBILIARIA MENDIZABAL BAQUERO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### l) Transacciones en Monedas Extranjeras

Las transacciones en monedas extranjeras (monedas diferentes al dólar de los Estados Unidos de América) se registran en dólares a la tasa de cambio en efecto a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se expresan en dólares a la tasa de cambio en efecto a la fecha del balance general.

La utilidad o pérdida en cambio resultante del ajuste contable de los activos y pasivos en moneda extranjera a tasas de cambio vigentes se llevan a resultados en el período en el cual varían las tasas de cambio que las originan.

#### m) Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF"

De acuerdo con las Resoluciones de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICI-004, publicada en el Registro Oficial 348 de septiembre 4 de 2006 y No. 08.GDSC.010, publicada en el Registro Oficial 498 del 31 de diciembre de 2008, relacionadas con la adopción y cronograma de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); a partir del ejercicio económico del 2012 la Compañía debió emitir sus estados financieros de acuerdo con las NIIF emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB); siendo el 1 de enero del 2011 la fecha inicial del período de transición.

Conforme a estas resoluciones, hasta el 31 de diciembre de 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Desde enero de 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

Conforme a lo indicado, la Compañía definió su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de la primera aplicación el 1 de enero de 2012.

# INMOBILIARIA MENDIZABAL BAQUERO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 3. Efectivo y equivalentes de efectivo

La composición del saldo de este rubro al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Caja Chica	100	100
Bancos:		
Banco del Pichincha	-	-
	<u>100</u>	<u>100</u>

Al 31 de diciembre de 2015 la compañía presenta en la cuenta corriente del Banco del Pichincha un sobregiro bancario de \$15.054 que se encuentra registrada en el pasivo corriente bajo el nombre de Instituciones financieras.

### 4. Cuentas por cobrar - Relacionadas

Las cuentas por cobrar y pagar - Relacionadas al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, se conformaban de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Relacionadas por cobrar corrientes:</b>		
Fundipartes S. A.	5.460	-
Doseisa S.A.	-	520
Mendizábal Garzón Luis Raúl	55.640	6.240
Procesadora de Acero Valores y Metales M.	59.790	46.578
	<u>120.890</u>	<u>53.338</u>
<b>Relacionadas por cobrar no corrientes:</b>		
Fundipartes S. A.	-	5.460
Mendizábal Garzón Luis Raúl	-	8.840
Procesadora años anteriores	-	7.389
	-	<u>21.689</u>
<b>Cuentas por cobrar no corrientes:</b>		
No relacionados	1.708	1.708
<b>Total cuentas por cobrar no corrientes</b>	<u>1.708</u>	<u>23.397</u>
<b>Total neto por cobrar relacionadas</b>	<u>122.598</u>	<u>75.027</u>

# INMOBILIARIA MENDIZABAL BAQUERO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 5. Crédito Fiscal

El saldo de las cuentas de Crédito Fiscal al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, son producto de los saldos no compensados de las Retenciones en la Fuente de Impuesto a la Renta efectuada por los clientes, Crédito Tributario de Impuesto al Valor Agregado de retenciones realizada por los clientes y Anticipo de Impuesto a la Renta del año; y, se encuentran conformados de los siguientes valores:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Retención en la Fuente de Impuesto a la Renta:		
Presente período	10.240	6.240
Años anteriores	3.056	3.853
Crédito Tributario de IVA:		
Crédito Tributario adquisiciones	-	1.638
Crédito Tributario Retenciones en la Fuente	1.455	4.614
Anticipo de Impuesto a la Renta	<u>1.637</u>	<u>1.313</u>
	<u>16.388</u>	<u>17.658</u>

### 6. Propiedad, planta y equipo

El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
No depreciables:		
Construcciones en curso	-	189.993
Terreno	<u>301.140</u>	<u>301.140</u>
	<u>301.140</u>	<u>491.133</u>
Depreciables:		
Construcciones y edificaciones	962.844	771.796
Muebles y enseres	<u>5.304</u>	<u>5.305</u>
	<u>968.148</u>	<u>777.101</u>
Total Propiedad, Planta y Equipo	<u>1.269.288</u>	<u>1.268.234</u>
Menos: Depreciación acumulada	<u>(51.875)</u>	<u>(35.152)</u>
	<u>1.217.413</u>	<u>1.233.082</u>

# INMOBILIARIA MENDIZABAL BAQUERO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 8. Cuenta por pagar empleados

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las cuentas por pagar a empleados se encontraban compuestas de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Obligaciones Empleados:</b>		
Décimo tercer sueldo	90	434
Décimo cuarto sueldo	442	477
15% Participación laboral	24.914	14.560
<b>Total obligaciones empleados</b>	<u>25.446</u>	<u>15.471</u>

### 9. Cuenta por pagar instituciones públicas

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las cuentas por pagar a instituciones públicas se encontraban compuestas de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Obligaciones con el IESS	233	281
Obligaciones fiscales, SRI	255	144
Obligaciones Impuesto a la Renta	8.321	-
Obligaciones impuestos municipales	-	10.974
<b>Total obligaciones instituciones públicas</b>	<u>8.809</u>	<u>11.399</u>

### 10. Cuenta por pagar Accionistas

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las cuentas por pagar Accionistas corresponden a un préstamo proporcionado por la Sra. Silvana Baquero Madera a la empresa y este valor viene desde el 1 de enero de 2012 hasta la presente. Este valor adeudado no genera intereses ni tiene plazo de vencimiento.

### 11. Pasivo diferido

Al 31 de diciembre del 2015, las cuentas por pagar por Impuestos Diferidos corresponden al valor determinado como Impuesto Diferido no corriente, que fue calculado al momento de ejecutar las NIIF al 1 de enero de 2012 de las revalorizaciones efectuadas a la Propiedad, Planta y Equipo, fecha desde la cual no ha sufrido ningún cambio a pesar que ha sido utilizada la cuenta que originó el presente diferido. El efecto de los tres periodos 2012 al 2015 de la no aplicación de este procedimiento es de \$10.869,69 que representa el 9,62% del impuesto diferido.

# INMOBILIARIA MENDIZABAL BAQUERO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 12. Aporte futura capitalización

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la cuenta aporte futura capitalización, corresponde a valores registrados a favor del accionista Ing. Raúl Mendizábal, por \$14.231 que no han variado desde el 1 de enero de 2012.

### 13. Reserva legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las compañías anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de las utilidades netas anuales, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

### 14. Gastos administrativos y de ventas

Corresponde a los gastos incurridos por la parte administrativa y de venta de la empresa, cuyos montos registrados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es el siguiente:

	2015	2014
Sueldos	14.484	19.166
Beneficios sociales, aportes e indemnizaciones	6.027	7.492
Servicios profesionales	11.588	7.200
Impuestos Contribuciones y otros	10.012	15.629
Seguros y reaseguros	2.299	2.001
Mantenimiento y Reparaciones	148	249
Suministros y materiales	10.569	107
Depreciación Propiedad, Planta y Equipo	16.724	22.208
Provisión cuentas incobrables	16.814	-
Diversos	10.714	1.350
	<u>99.379</u>	<u>75.402</u>

# INMOBILIARIA MENDIZABAL BAQUERO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 15. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2015, no se cuenta con un cálculo actuarial realizado por profesionales reconocidos en la rama, cuyo efecto puede ser hasta por el valor total de la provisión realizada; adicionalmente, no se conoce de ninguna contingencia que pueda afectar la marcha del negocio y/o los estados financieros de la Compañía, conforme las confirmaciones obtenidas de sus abogados y ejecutivos.

### 16. Impuesto a la renta

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, la Compañía pagará la tasa del 22% de impuesto a la renta; las pérdidas tributarias podrán trasladarse a ejercicios futuros y amortizarse en un período máximo de cinco años, sin exceder del 25% de las utilidades tributarias del año.

A la fecha de emisión de este informe las autoridades tributarias tienen pendiente de revisión las declaraciones de impuesto a la renta correspondientes a los años del 2015 al 2010.

### 17. Eventos Subsecuentes

A la fecha de este informe no se han presentado eventos que se conozcan, puedan afectar la marcha de la Compañía, ni la información presentada en sus estados financieros.

---



Sra. Silvia Baquero  
Representante Legal

---



Sra. Sandra Villafuerte  
Contadora General