

COMPAÑÍA INMOBILIARIA INDUSTRIAL MECSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2016

Abreviaturas usadas:

MECSA/ Compañía	-	COMPAÑÍA INMOBILIARIA INDUSTRIAL MECSA S.A.
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
PYMES	-	Pequeñas y medianas empresas
US/	-	Dólares estadounidenses

COMPAÑÍA INMOBILIARIA INDUSTRIAL MECSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Establecimiento y últimas reformas importantes a su estatuto social.- La Compañía fue constituida el 17 de marzo de 1976 e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el 11 de mayo de 1976, con el nombre de INMOBILIARIA INDUSTRIAL MECSA S.A. Mediante Escritura Pública del 16 de Junio de 1985. Inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el 12 de Agosto de 1985, la Compañía reformó sus Estatutos. Por Escritura Pública celebrada el 21 de Noviembre de 1986, inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el 3 de Abril de 1987, la Compañía procedió a aumentar su capital y a reformar sus Estatutos.

Esta compañía fue constituida con el objeto de dedicarse a actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

1.2. Domicilio principal.- La dirección de la Compañía y su domicilio principal es en la AVENIDA DE LAS AMERICAS S/N INTERSECCIÓN EUGENIO ALMAZAN, Edificio de las Américas antes EXMECANOS, JUNTO A LAS BODEGAS DE QUIFATEX, ubicada en LA Parroquia Tarqui del Cantón Guayaquil de la Provincia de Guayas - Ecuador.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1. Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYME's.

2.2. Bases de preparación.- Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo.- Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.4. Inventarios.- La empresa no cuenta con inventarios.

2.5. Propiedad, planta y equipo

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de Propiedad, planta y equipo se miden inicialmente por su costo. El costo de Propiedad, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.5.2 Medición posterior al reconocimiento - Después del reconocimiento inicial, la Propiedad, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo de Propiedad, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de Propiedad, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil</u> <u>(en años)</u>
Edificio	20

2.5.4 Retiro o venta de Propiedad, planta y equipo - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de Propiedad, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados. En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.6. Deterioro del valor de los activos tangibles.- Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

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

2.7.1. Impuesto corriente.- Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.7.2. Impuestos diferidos.- Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele. La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.7.3. Impuestos corrientes y diferidos.- Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.8. Reconocimiento de 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 comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.8.1. Venta de bienes.- Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

- 2.8.2. Prestación de servicios.-** Se reconocen por referencia al estado de terminación del contrato.
- 2.8.3. Ingresos por intereses -** Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable.
- 2.9. Costos y Gastos.-** Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.
- 2.10. Compensación de saldos y transacciones.-** Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.
- 2.11. Activos financieros.-** Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados. Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes. La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (préstamos y cuentas por cobrar). La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.
- 2.11.1. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.-** Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

2.11.2. Baja de un activo financiero.- La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

2.12. Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía.- Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.12.1. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.- Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.12.2. Baja de un pasivo financiero. - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1. Deterioro de activos.- A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

3.2. Estimación de vidas útiles de Propiedad, planta y equipo. - La estimación de las vidas tiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.5.3.

3.3. Impuesto a la renta diferido.- La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	dic-31	
	2016	2015
<i>Caja</i>	\$ -	\$ 10.00
<i>Bancos</i>	\$ 66,678.25	\$ -
Total	\$ 66,678.25	\$ 10.00

5. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	dic-31	
	2016	2015
<i>Clientes</i>	\$ 5,572.62	\$ 22,434.51
<i>(-) Provisión cuentas incobrables</i>	\$ (557.26)	\$ -
<i>Anticipo proveedores</i>	\$ -	\$ -
<i>Otras cuentas por cobrar</i>	\$ -	\$ -
Total	\$ 5,015.36	\$ 22,434.51

6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de Propiedad, planta y equipo es como sigue:

	dic-31	
	2016	2015
Costo:		

<i>Terrenos</i>	\$ 160,000.00	\$ 160,000.00
<i>Edificios</i>	\$ 640,000.00	\$ 640,000.00
<i>Depreciación Acumulada</i>	\$ (301,199.96)	\$ (269,199.92)
Total neto	\$ 498,800.04	\$ 530,800.08

Los movimientos de Propiedad, planta y equipo fueron como sigue:

	dic-31	
	2016	2015
<i>Saldos al comienzo del año</i>	\$ 640,000.00	\$ 640,000.00
<i>Adiciones</i>	\$ -	\$ -
<i>Depreciación del año</i>	\$ (301,199.96)	\$ (269,199.92)
Saldos al fin del año	\$ 338,800.04	\$ 370,800.08

7. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	dic-31	
	2016	2015
<i>Anticipo Clientes</i>	\$ -	\$ -
<i>Proveedores</i>	\$ 1,000.32	\$ 1,002.00
<i>Cuentas por pagar relacionadas</i>	\$ 30,321.32	\$ 32,072.69
<i>Otras cuentas por pagar</i>	\$ 16,677.13	\$ -
<i>Obligaciones Financieras</i>	\$ -	\$ -
Total	\$ 47,998.77	\$ 33,074.69

8. IMPUESTOS

8.1. **Activos y pasivos del año corriente.**- Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	dic-31	
	2016	2015
Activos por impuestos corrientes		
<i>Impuesto al valor agregado IVA</i>	\$ -	\$ -
<i>Retenciones en la fuente impuesto a la renta</i>	\$ 18,121.90	\$ 12,865.10
<i>Retenciones del IVA</i>	\$ 842.10	\$ -
<i>Crédito Tributario IVA</i>	\$ -	\$ -
<i>Anticipo del Impuesto a la renta</i>	\$ -	\$ -
Total	\$ 18,964.00	\$ 12,865.10
Pasivos por impuestos corrientes		
<i>Impuesto a la renta por pagar</i>	\$ 6,196.12	\$ -
<i>Impuesto al valor agregado - IVA</i>	\$ -	\$ -
<i>Retenciones en la fuente IVA</i>	\$ -	\$ 168.63

<i>Retenciones en la fuente impuesto a la renta</i>	\$	-	\$	-
Total	\$	6,196.12	\$	168.63

8.2. Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	dic-31	
	2016	2015
<i>Utilidad antes del impuesto a la renta</i>	\$ 25,269.64	\$ 7,947.16
<i>Menos:</i>		
<i>Rentas exentas</i>	\$ -	\$ -
<i>Más:</i>		
<i>Gastos no deducibles</i>	\$ 2,894.54	\$ 1,284.13
Utilidad gravable	\$ 28,164.18	\$ 9,231.29
<i>Impuesto a la renta causado (1)</i>	\$ 6,196.12	\$ 2,030.88
<i>Anticipo calculado (2)</i>	\$ 3,670.37	\$ 3,597.05
Impuesto a la renta cargado a los resultados	\$ 6,196.12	\$ 2,030.88

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución (23% para el año 2012) y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización (13% para el año 2012).

(2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

8.3. Aspectos Tributarios

Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2016, para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta promedio del 22%.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado.- Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

9. PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO

El pasivo por impuesto diferido se originó en el momento de la implementación de las Normas Internacionales de Información – NIIF por primera vez, producto de la valoración de los Inmuebles y Maquinaria a valor razonable, así como también del cambio de la estimación de la vida útil en el año de transición.

10. PATRIMONIO

10.1. Capital Social.- El capital social autorizado consiste de ochocientas acciones de US\$1 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

10.2. Reservas Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

11. INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la Compañía es como sigue:

	dic-31	
	2016	2015
<i>Ventas de Bienes</i>	\$ -	\$ -
<i>Ventas de Servicios</i>	\$ 65,709.94	\$ 72,198.88
<i>Otros Ingresos</i>	\$ 0.12	\$ -
Total	\$ 65,710.06	\$ 72,198.88

12. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los costos y gastos administrativos reportados en los estados financieros es como sigue:

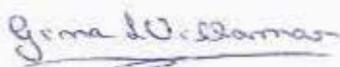
	dic-31	
	2016	2015
<i>Costo de ventas de bienes</i>	\$ -	\$ -
<i>Costo de venta de servicios</i>	\$ -	\$ -
<i>Gastos administrativos Quito</i>	\$ 40,440.42	\$ 64,251.72
<i>Gastos administrativos Guayaquil</i>	\$ -	\$ -
Total	\$ 40,440.42	\$ 64,251.72

13. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (17 de febrero del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

14. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a la Junta de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.



Gerente I