

INMOBILIARIA MERCEDES INMEDESA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013, 2012 Y DEL 2011

NOTA 1 - OPERACIONES

INMOBILIARIA MERCEDES INMEDESA S. A., está organizada y opera bajo las leyes de la República del Ecuador desde Julio del año 1982, siendo autorizada por el Intendente de Compañías de Quito el veinte y nueve de Julio de 1982 con inscripción No. 1968 del Registro Mercantil, Tomo 113, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Noveno del Cantón Quito, el 20 de Abril de 1982.

La Compañía se dedicará a las actividades de alquiler de bienes inmuebles para locales comerciales y al negocio inmobiliario en general incluyendo el desarrollo y administración de proyectos inmobiliarios e inmuebles.

Con estos propósitos la Compañía actuar por si misma o por cuenta de terceros como agente, comisionista, representante y corredor, podrá asociarse con personas naturales y jurídicas. Aceptar representaciones del país y del exterior, vender los indicados bienes inmuebles y servicios inmobiliarios; podrá aceptar representaciones relacionadas con el objeto social, asociarse con personas naturales y/o jurídicas, instalar agencias, sucursales y representaciones en cualquier lugar del país y/o del exterior; y, ejercer todos los actos y celebrar todos los contratos permitidos por la ley para cumplir con su objeto social.

Ha sido inscrita en el Registro de Sociedades de la Superintendencia de Compañías en Quito bajo el Expediente N° 8094 y con el Registro Único de Contribuyentes N° 1790549046001 ante el Servicio de Rentas Internas.

ENTORNO

El precio promedio del petróleo ecuatoriano en el año 2013 fue levemente menor que en el 2012. En consecuencia, probablemente los términos de intercambio de bienes y servicios se deterioren en el año 2014, poniendo presión sobre la cuenta corriente de la balanza de pagos ecuatoriana.

A esta situación se añade la alta incertidumbre sobre la reversión de la política de “flexibilización cuantitativa” estadounidense que podría, eventualmente, incrementar las tasas de interés internacionales. En el año 2013, ya causó la salida de capitales que habían ingresado a varios países de la región por las bajas tasas de interés en Estados Unidos.

Al analizar los componentes de la demanda agregada, la expansión de las exportaciones netas del Ecuador dependerá del efecto neto de la mayor demanda mundial, el deterioro de los términos de intercambio, la apreciación del tipo de cambio real y el efecto de las recientes medidas regulatorias sobre las importaciones en general.

Por el lado de la demanda interna, debido a que ya se ha alcanzado el salario digno, el incremento más moderado del salario básico unificado no generará el mismo impulso en el consumo de los hogares que en años anteriores. Por su parte, la inversión privada parece definitivamente aún no estar suficientemente dispuesta a acompañar a la inversión pública. Su dinamismo dependerá, en gran medida, de una mejora en el “clima de negocios” y de una actitud más emprendedora del empresariado

local que identifique, ubique y aproveche las inmensas oportunidades y mayor rentabilidad que está generando la inversión pública ecuatoriana.

El precio del petróleo y la captación de ahorro externo afectarán los niveles efectivos de inversión pública. China seguirá jugando un papel clave como financiador e inversor, no solo para el Ecuador sino para la región latinoamericana en su conjunto.

En resumen, dado que no se contará con el mismo impulso de los ingresos fiscales que se tuvo en los años previos de la Revolución Ciudadana, para alcanzar las metas gubernamentales de crecimiento económico (de entre 4,5% y 5,1%) y las metas de empleo y reducción de la pobreza, es necesario incentivar y promover la inversión privada, así como sostener con altura la inversión pública y garantizar su financiamiento, en gran parte con endeudamiento, pero también con una optimización científica y pragmática de la recaudación tributaria, el gasto fiscal y los subsidios en función de criterios de eficiencia, efectividad y equidad.

NOTA 2. RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES

Las políticas contables están basadas en la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), la cual requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, 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. Las políticas más importantes son las siguientes:

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con la norma internacional de información financiera para pequeñas y medianas entidades emitida por el Comité Internacional de Normas de Contabilidad (IASB).

Las antiguas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) están implícitas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), también conocidas por sus siglas en inglés como (IFRS), International Financial Reporting Standard, y son unas normas contables adoptadas por el IASB, institución privada con sede en Londres. Constituyen los estándares o normas internacionales en el desarrollo de la actividad contable y suponen un manual contable, ya que en ellas se establecen los lineamientos para llevar la Contabilidad de la forma como es aceptable en el mundo.

b) Base de Preparación

Los estados financieros son preparados en base a valor razonable para los activos y pasivos financieros. Otros activos y pasivos financieros y activos y pasivos no financieros se presentan al costo amortizado o al costo histórico.

Los estados financieros presentan cifras en dólares (US \$), la unidad monetaria de los Estados Unidos de América. La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar, el dólar (US \$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal, desde el año 2000.

c) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, los equivalentes de efectivo incluyen depósitos a la vista y depósitos a plazo en bancos, con vencimientos originales de doce meses o menos.

d) Cuentas por cobrar y Reserva para Cuentas incobrables

Las cuentas por cobrar están registradas a su valor principal pendiente de cobro, menos la reserva para cuentas incobrables. Las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses, en el caso de que el crédito se ampliaría más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se medirán al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. De hecho, los contratos estipulan hasta treinta días de crédito normal. Pasado ese plazo, se establece una tasa de interés.

La administración de la Compañía evalúa a cada fecha del estado de situación financiera, si hay alguna evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro en una cuenta por cobrar. Si existe evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro, el valor del activo es rebajado mediante el uso de una cuenta de reserva y la cantidad de la pérdida es reconocida en el estado de resultados como una provisión para pérdida por deterioro.

e) Existencias

Las existencias se presentan al costo histórico asignado. El saldo del rubro no excede el valor de mercado de las existencias.

f) Propiedad, mobiliario y equipos

Los activos que satisfacen los siguientes requerimientos son incluidos como propiedad, mobiliario y equipos:

1. Uso en los procesos de ventas o para necesidades de administración de la Compañía;
2. Uso durante un período de tiempo (vida económica) que exceda de doce meses;
3. Los activos mencionados no deben estar sujetos a futuras ventas;
4. Capacidad de obtención de ingresos en el futuro

La propiedad, mobiliario y los equipos se registran a su costo histórico, menos la depreciación acumulada. Las mejoras significativas son capitalizadas, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores que no extienden la vida útil o mejoran el activo, son cargados directamente al gasto cuando se incurren.

La depreciación se carga a las operaciones corrientes, utilizando el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los activos.

g) Deterioro de Activos

Los valores en libros de los activos de la Compañía son revisados a la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe un deterioro en su valor. Si dicho deterioro existe, el valor recuperable del activo es estimado y se reconoce una pérdida por deterioro igual a la diferencia entre el valor en libros del activo y su valor estimado de recuperación. Las pérdidas por deterioro en el valor de un activo se reconocen como gasto en el estado de resultados.

h) Jubilación patronal

La jubilación patronal es una obligación que tiene todo empleador en la República del Ecuador y se encuentra normada por el Código del Trabajo Reformado. Todo trabajador que haya laborado veinte y cinco años o más con el mismo empleador tiene derecho a recibir, por parte la empresa, una pensión en forma vitalicia, calculada en base a las reglas determinadas en el código laboral y, al fallecimiento del jubilado, una anualidad para sus derechohabientes.

Para que las empresas puedan cubrir estas contingencias es necesario calcular la reserva matemática que representa el monto, en valor actuarial presente, que garantiza el pago esperado de las pensiones mensuales y complementarias así como la anualidad para los deudos.

En la contabilización correspondiente a cada período fiscal, el valor en que se incrementa esta reserva para jubilación, se registra en "gastos generales" del ejercicio económico correspondiente y los créditos en la cuenta "reserva para jubilación patronal".

Del incremento del gasto por el período fiscal, solamente la parte correspondiente a los trabajadores con diez o más años de servicio pueden ser cargados como gasto deducible de impuestos a dicho período, según las reformas a la Ley de Régimen Tributario de agosto de 1998; mientras que la parte restante debe seguir acumulándose de acuerdo a las normas contables que establecen la necesidad de cargar gastos en forma progresiva.

La valoración de estas reservas requiere de un estudio actuarial que puede ser elaborado de acuerdo a las normas locales o de acuerdo a normas internacionales de contabilidad.

i) Ingresos de actividades ordinarias

Los Ingresos de actividades ordinarias procedentes de las actividades de alquiler de bienes inmuebles para locales comerciales y demás servicios se reconocen cuando se devengan los cánones mensuales y se han facturado esos servicios.

j) Gastos

Los Gastos se reconocen en función de las erogaciones relacionadas con los gastos generales y de administración, así como en la adquisición y utilización proporcional de suministros y materiales.

k) Impuesto sobre la Renta

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto sobre la renta se calcula sobre la renta neta gravable, utilizando las tasas vigentes a la fecha y cualquier otro ajuste del impuesto sobre la renta.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del período.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 24% de las utilidades gravables para el año 2011, del 23% para el año 2012 y del 22% para el año 2013.

l) Uniformidad en la Presentación de Estados Financieros

Las políticas de contabilidad detalladas anteriormente, han sido aplicadas consistentemente en el período presentado en los estados financieros.

m) Transacciones entre empresas vinculadas

Las transacciones entre empresas vinculadas se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida.

n) Moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la tasa de cambio que rige a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos denominados en moneda extranjera son convertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio vigente a la fecha de los estados de situación financiera. Las ganancias y pérdidas resultantes en transacciones con moneda extranjera son presentadas en otros ingresos en el estado de resultados.

o) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones no Adoptadas

A la fecha de los estados financieros existen nuevas normas, modificaciones e interpretaciones a normas, las cuales no son efectivas para los años terminados al 31 de diciembre del 2013, por lo tanto no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros.

NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Los saldos de Efectivo y Equivalentes de Efectivo, al 31 de diciembre, es como sigue:

	2013	2012	2011
Caja chica	-	-	-
Bancos locales	43.818,03	50.816,37	86.059,59
Inversiones a corto plazo	-	-	-
Total	<u>43.818,03</u>	<u>50.816,37</u>	<u>86.059,59</u>

NOTA 4. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle es así:

	2013	2012	2011
Clientes nacionales	120.141,44	78.881,02	63.121,83
Otras cuentas por cobrar	164.040,33	171.081,76	155.511,77
(-) Provisión para cuentas incobrables	(164,05)	(164,05)	(164,05)
Total	<u>284.017,72</u>	<u>249.798,73</u>	<u>218.469,55</u>

NOTA 5. IMPUESTOS CORRIENTES

El detalle es así:

	2013	2012	2011
Impuesto a la salida de divisas	1.950,00	1.950,00	-
Impuesto al valor agregado	36.990,56	24.712,03	17.804,24
Impuesto a la renta	56.890,58	45.732,49	28.942,68
Total	<u>95.831,14</u>	<u>72.394,52</u>	<u>46.746,92</u>

NOTA 6. PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del año, el saldo es el siguiente:

	2013	2012	2011
Terrenos	719.642,15	719.642,15	44.523,81
Edificios	1.014.111,94	1.014.111,94	273.263,97
Maquinaria, equipo e instalaciones	-	-	294,69
Muebles, enseres y equipos	1.059,65	1.059,65	2.652,32
Equipos de computación y software	3.360,00	3.360,00	3.360,00
	<u>1.738.173,74</u>	<u>1.738.173,74</u>	<u>324.094,79</u>
Menos Depreciación Acumulada	<u>(182.414,20)</u>	<u>(181.365,52)</u>	<u>(182.105,19)</u>
Total	<u>1.555.759,54</u>	<u>1.556.808,22</u>	<u>141.989,60</u>

El movimiento es como sigue:	2013	2012	2011
Costo histórico al inicio del año	1.556.808,22	141.989,60	145.673,19
(+) Adiciones	-	1.418.577,62	-
(-) Retiros	-	-	-
Costo al cierre del año	1.556.808,22	1.560.567,22	145.673,19
(-) Depreciación	(1.048,68)	(3.759,00)	(3.683,59)
	<u>1.555.759,54</u>	<u>1.556.808,22</u>	<u>141.989,60</u>

Sobre las propiedades no existe gravamen alguno.

NOTA 7. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Pagado - El capital pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2013 comprende a ochenta y un mil acciones ordinarias y nominativas de un valor de USD \$ 1.00 cada una.

Reserva Legal - De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe transferir por lo menos el 10% de la ganancia neta del año a una reserva legal hasta que ésta, como mínimo, alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

Resultados Acumulados - Corresponde a utilidades retenidas o pérdidas de ejercicios anteriores. Pueden capitalizarse o utilizarse en la absorción de pérdidas futuras.

Impuesto a la renta - La declaración de impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República del Ecuador está sujeta a revisión por la autoridad fiscal por los últimos cinco años, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre del 2013.

La tarifa corporativa del Impuesto a la Renta en el Ecuador, para el año 2013 es del 22%, para el año 2012 fue del 23%, en tanto que por el año 2011 fue del 24%, sobre la totalidad de los ingresos gravables. No obstante, las empresas que reinvierten sus utilidades tienen derecho a una reducción del 10% en la tarifa general. Para tal efecto deberán realizar un aumento de capital hasta el 31 de diciembre del año siguiente a aquel en el cual se produjeron las utilidades.

NOTA 8. LITIGIOS Y ARBITRAJES

- Juicios u otras acciones legales en que se encuentre involucrada la Compañía

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía no mantiene juicios de ningún tipo, respecto de los cuales la administración y sus asesores legales, crean necesario registrar una provisión de contingencia de probable ocurrencia.

- Restricciones

Durante el presente ejercicio y el anterior, la Compañía no se encuentra expuesta a restricciones.

NOTA 9. ADOPCIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Conforme a lo establecido sobre esta materia por la Superintendencia de Compañías, INMOBILIARIA MERCEDES INMEDESA S. A., adoptó integralmente la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF (IFRS de acuerdo con su sigla en inglés) a partir del ejercicio 2013. Como consecuencia de lo anterior, se originarán cambios sobre el patrimonio inicial al 1 de enero del 2013 y se verá afectada la determinación de los resultados de los ejercicios futuros. Asimismo, para efectos comparativos, los estados financieros del ejercicio 2012 se presentan de acuerdo con la nueva normativa.

NOTA 10. OTRAS REVELACIONES

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, este informe incluye todas las revelaciones correspondientes; aquellas no descritas son inmateriales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.

NOTA 11. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre la fecha de cierre del ejercicio el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 31 de Marzo del 2014, no se produjeron eventos significativos que en opinión de la Gerencia General de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre la situación patrimonial y los resultados, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.

NOTA 11. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General Extraordinaria de Accionistas y autorizados para su emisión el 31 de Marzo del 2014.
