

INMOBILIARIA MERCEDES INMEDESA S. A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014, 2013 Y
DEL 2012**

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 sí 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

Tomando como base que, a noviembre del 2014, el precio del petróleo crudo ecuatoriano descendió en alrededor de 30%, frente a los US\$97 por barril recibidos en promedio, en el 2013, las perspectivas para el 2015 apuntan a que el precio del Crudo se mantendrá deprimido. Nuevo escenario que requiere de un cambio en la conducción económica; más aún, si se conoce que Ecuador es particularmente sensible frente a las fluctuaciones del ciclo económico mundial, por su marcada dependencia a la exportación de petróleo crudo. Una muestra de ello es que, en el 2013, el petróleo representó más de la mitad de las exportaciones ecuatorianas totales, y la tercera parte de los ingresos del sector Público no Financiero.

Frente a esto, es claro que la expansión del gasto e inversión pública, experimentada en el Ecuador, deja de ser sostenible y que la opción del endeudamiento puede aliviar presiones temporalmente, pero deberá ser aprovechada para ganar el tiempo requerido para realizar un proceso de adaptación del sector público al nuevo nivel de ingresos.

Cuando el agua del río baja su caudal, se pueden ver las piedras. Ahora que los ingresos fiscales ya son poco abundantes, son visibles los principales retos de la economía ecuatoriana: Incremento de productividad y valor agregado en la producción, Abrir nuevos mercados externos, Generar divisas para sostener el sistema monetario de dolarización, Reducir el tamaño del Estado a un nivel sostenible e Impulsar la inversión privada.

Este es el momento preciso para que el Gobierno demuestre su pragmatismo y cambie el rumbo económico hacia un modelo económico que impulse la producción y la generación de riqueza, que son la base para el mejoramiento sostenible en las condiciones de vida de la población. La caída en los precios del petróleo afectará, no solo exclusivamente al Fisco, sino también a la Balanza Comercial; a lo que es necesario añadir el reciente fortalecimiento del dólar norteamericano (moneda de curso legal en Ecuador), lo que provoca una reducción en la competitividad de las exportaciones ecuatorianas. Escenario al que se debe añadir el hecho cierto de que el Gobierno endurecerá su política de restricción de importaciones, utilizando los mecanismos que tenga a su alcance. Ya lo hizo en el año 2014, con la creación de normas técnicas y acuerdos voluntarios de reducción de importaciones, como prerrequisito para permitir la desaduanización de mercancías. El nuevo Código Financiero permite, inclusive, la aplicación de mecanismos de dosificación del flujo de divisas, en caso de que el problema se vuelva apremiante a nivel de la Balanza de Pagos.

Para los próximos cuatro años la visión oficial es la de continuar con su modelo de fuerte intervencionismo estatal, y mantener el nivel actual de Gasto e Inversión, ante lo cual la pregunta es: ¿Cómo lograrlo cuando los ingresos fiscales disminuyen? En el corto plazo la respuesta es más endeudamiento, particularmente externo; Ecuador goza de un bajo nivel de endeudamiento de alrededor de 26% del Producto Interno Bruto (PIB). Fortaleza que le permite al Gobierno apostar a conseguir US\$8,800 millones en el 2015 (8,1% del PIB) y US\$6,300 millones en el 2016 (5,5% del PIB). El escenario considera que la elevada necesidad de endeudamiento, permitirá al Gobierno sobrellevar dos años fiscalmente complicados, hasta que en 2017 comience a producir el nuevo campo petrolero en la zona del Yasuní ITT. Las reservas estimadas son de 920 millones de barriles o un equivalente a la sexta parte de las reservas totales del Ecuador. Dicho de otra manera, la nueva explotación petrolera incrementaría los ingresos en US\$2,300 millones adicionales (casi un 60%), a partir del 2017; de cumplirse la proyección, las necesidades de financiamiento del presupuesto estatal se reducirían a niveles cercanos al 4% del PIB.

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 23% de las utilidades gravables para el año 2012, del 22% para el año 2013 y del 22% para el año 2014.

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 2014, 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:

	2014	2013	2012
Caja chica	100,00	-	-
Bancos locales	30.189,79	43.818,03	50.816,37
Inversiones a corto plazo	-	-	-
Total	<u>30.289,79</u>	<u>43.818,03</u>	<u>50.816,37</u>

NOTA 4. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle es así:

	2014	2013	2012
Clientes nacionales	118.616,70	120.141,44	78.881,02
Otras cuentas por cobrar	147.239,17	164.040,33	171.081,76
(-) Provisión para cuentas incobrables	(164,05)	(164,05)	(164,05)
Total	<u>265.691,82</u>	<u>284.017,72</u>	<u>249.798,73</u>

NOTA 5. IMPUESTOS CORRIENTES

El detalle es así:

	2014	2013	2012
Impuesto a la salida de divisas	1.950,00	1.950,00	1.950,00
Impuesto al valor agregado	43.011,91	36.990,56	24.712,03
Impuesto a la renta	77.773,99	56.890,58	45.732,49
Total	<u>122.735,90</u>	<u>95.831,14</u>	<u>72.394,52</u>

NOTA 6. PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO

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

	2014	2013	2012
Terrenos	362.119,23	719.642,15	719.642,15
Edificios	576.368,37	1.014.111,94	1.014.111,94
Maquinaria, equipo e instalaciones	-	-	-
Muebles, enseres y equipos	1.059,65	1.059,65	1.059,65
Equipos de computación y software	3.360,00	3.360,00	3.360,00
	<u>942.907,25</u>	<u>1.738.173,74</u>	<u>1.738.173,74</u>
Menos Depreciación Acumulada	<u>(111.681,99)</u>	<u>(182.414,20)</u>	<u>(181.365,52)</u>
Total	<u>831.225,26</u>	<u>1.555.759,54</u>	<u>1.556.808,22</u>

El movimiento es como sigue:	2014	2013	2012
Costo histórico al inicio del año	1.555.759,54	1.556.808,22	141.989,60
(+) Adiciones	-	-	1.418.577,62
(-) Retiros	<u>(724.409,60)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Costo al cierre del año	831.349,94	1.556.808,22	1.560.567,22
(-) Depreciación	<u>(124,68)</u>	<u>(1.048,68)</u>	<u>(3.759,00)</u>
	<u>831.225,26</u>	<u>1.555.759,54</u>	<u>1.556.808,22</u>

Sobre las propiedades no existe gravamen alguno.

NOTA 7. INVERSIONES A LARGO PLAZO

Mediante escritura pública otorgada el 22 de abril del 2014, ante la Notaria décimo tercera del Cantón Quito, Dra. María Portilla Bastidas, la Compañía constituyó la Compañía FIROLA S. A., cuyo capital pagado es de USD \$ 1'088,071.

Inmobiliaria Mercedes INMEDESA S. A., aporció 1 dólar en efectivo y, en especie, aportó el inmueble que era de su propiedad, ubicado en la avenida Galo Plaza Lasso haciendo esquina en la calle Las Retamas, en la parroquia Chaupicruz de esta ciudad de Quito.

La Compañía FIROLA S. A., está organizada y opera bajo las leyes de la República del Ecuador desde el 16 de septiembre del año 2014, siendo autorizada por el Intendente de Compañías de Quito mediante Resolución No. SCV-IRQ-DRASD-SAS-14-002921 del treinta de julio del año 2014 con inscripción No. 3711 del Registro Mercantil, repertorio N° 37841 el 16 de septiembre del año 2014, mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Décimo Tercera del Cantón Quito, el 22 de abril del año 2014.

NOTA 8. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Pagado - El capital pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2014 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 2014 es del 22%, para el año 2013 fue del 22%, en tanto que por el año 2012 fue del 23%, 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 aquél en el cual se produjeron las utilidades.

NOTA 9. LITIGIOS Y ARBITRAJES

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

Al 31 de diciembre del 2014, 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 10. 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 11. OTRAS REVELACIONES

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

NOTA 12. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre la fecha de cierre del ejercicio el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 31 de Marzo del 2015, 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 13. 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 2015.
