

**INMOBILIARIA MERCEDES INMEDESA S. A. Y SUBSIDIARIA**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y DEL 2014**

---

**NOTA 1. OPERACIONES**

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de INMOBILIARIA MERCEDES INMEDESA S. A., y su Compañía Subsidiaria FIROLA S. A., al 31 de diciembre del 2015 y 2014.

**INMOBILIARIA MERCEDES INMEDESA S. A.**

La Compañía 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.

**FIROLA S. A.**

La Subsidiaria 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, bajo la denominación de FIROLA S. A., mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Décimo Tercera del Cantón Quito, el 22 de abril del año 2014, cuyo capital pagado es de USD \$ 1'088,071.

Inmobiliaria Mercedes INMEDESA S. A., aportó un 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 Chaupieruz de esta ciudad de Quito.

Mediante Escritura Pública otorgada ante la Notaria Décimo Tercera del Cantón Quito, el cuatro de febrero del 2015 y aprobada por la Superintendencia de Compañías y Valores mediante Resolución No. SCV-IRQ-DRASD-SAS.15.006418 del 18 de febrero del 2015,

aprobó la modificación del objeto social y la reforma de estatutos de la subsidiaria, en los siguientes términos:

La Compañía se dedicará al arrendamiento de bienes inmuebles.

Con este propósito la Compañía Subsidiaria podrá asociarse con personas naturales y jurídicas nacionales o extranjeras relacionadas con su objeto social; y, celebrar toda clase de actos y contratos relacionados directamente con su objeto social, así como todos los que tengan como finalidad ejercer derechos o cumplir obligaciones derivadas de su existencia y de su actividad. Sin perjuicio de las prohibiciones consignadas en otras leyes, la Subsidiaria no podrá realizar actividades de carácter financiero.

Ha sido inscrita en el Registro de Sociedades de la Superintendencia de Compañías en Quito bajo el Expediente N° 181180 y con el Registro Único de Contribuyentes N° 1792529506001 ante el Servicio de Rentas Internas.

#### ENTORNO

Entre los años 2006 y 2014, el crecimiento del PIB promedió un 4,6%, debido a un fuerte impulso alimentado por los altos precios del petróleo y por importantes flujos de financiamiento externo. Este impulso involucró mayor gasto social e importantes inversiones, particularmente en los sectores de energía y transporte. Según las líneas de pobreza nacionales, la pobreza disminuyó del 37,6% al 22,5% en ese periodo. El coeficiente de desigualdad de Gini se redujo de 0.54 a 0.47, puesto que el crecimiento benefició en mayor medida a los más pobres.

Sin embargo, los logros de la última década están en riesgo debido a la desaceleración económica que experimenta el país como consecuencia de la reducción del precio del petróleo desde fines del 2014, el difícil acceso a nuevas fuentes de financiamiento y la apreciación del dólar. De hecho, la pobreza aumentó ligeramente del 22,5% en el 2014 a un 23,3% en el 2015 debido a un incremento de la pobreza rural que pasó del 35,3% al 39,3%.

En ausencia de una moneda local y considerando la limitación de activos líquidos para afrontar la compleja situación económica, el nuevo contexto internacional ha forzado una importante contracción de la demanda doméstica, principalmente pública. En efecto, el Gobierno se ha visto en la necesidad de reducir significativamente la inversión pública y acortar el gasto corriente, a pesar de los esfuerzos para explorar opciones de financiamiento externo y del incremento de ingresos no petroleros. Esta reducción del gasto público ha afectado la actividad económica, a pesar de la protección otorgada por el Gobierno a inversiones estratégicas y el gasto corriente más sensible. Además, la rápida desaceleración macroeconómica ha afectado las expectativas de los hogares y de las empresas – reflejado, por ejemplo, en los índices de confianza del consumidor y empresarial, así como en los niveles de consumo privado – provocando una compresión adicional de la demanda doméstica.

En este periodo complejo, el Ecuador tiene el desafío de adecuarse al nuevo contexto internacional de una manera ordenada, con el fin de preservar la estabilidad económica, recuperar la senda del crecimiento en el mediano plazo y proteger los importantes avances sociales logrados durante la pasada década. En ese sentido, es fundamental fortalecer la eficiencia y progresividad del gasto público para que la consolidación fiscal no comprometa la reducción de la pobreza ni los proyectos de inversión más importantes. Finalmente, con una inversión pública menos dinámica, mejorar el clima de inversiones y la confianza de los inversionistas privados, tanto locales como extranjeros, sería clave para reactivar la inversión privada. Una más robusta actividad

privada permitirá asimismo afrontar el reto de diversificar la economía ecuatoriana y aumentar su productividad.

## **NOTA 2. RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES**

Las políticas contables están basadas en la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades, la cual requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de las Compañías, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros consolidados. 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 consolidados se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades emitida por el Comité Internacional de Normas de Contabilidad (IASB) y la NIC 22.

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

### **c) Principios de consolidación**

Los estados financieros consolidados incluyen los activos, pasivos, patrimonio y las operaciones de Inmobiliaria Mercedes INMEDESA S. A. Y FIROLA S. A. Los saldos y transacciones significativas entre las Compañías han sido eliminadas en la consolidación.

### **d) Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

Para propósitos del estado consolidado 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.

e) 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 las Compañías evalúa a cada fecha del estado consolidado 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 consolidado del resultado integral como una provisión para pérdida por deterioro.

f) Existencias

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

g) 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 las Compañías;
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.

h) Deterioro de Activos

Los valores en libros de los activos de las Compañías son revisados a la fecha del estado consolidado 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 consolidado del resultado integral.

**i) 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 de las empresas, 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.

**j) 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.

**k) 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.

**l) 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 22% de las utilidades gravables para el año 2014 y del 22% para el año 2015.

m) Uniformidad en la Presentación de Estados Financieros Consolidados

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

n) Transacciones entre empresas vinculadas

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

o) 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 consolidados de situación financiera. Las ganancias y pérdidas resultantes en transacciones con moneda extranjera son presentadas en otros ingresos en el estado consolidado del resultado integral.

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

A la fecha de los estados financieros consolidados existen nuevas normas, modificaciones e interpretaciones a normas, las cuales no son efectivas para los años terminados al 31 de diciembre del 2015, por lo tanto no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados.

**NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

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

	<b>2015</b>	2014
Caja chica	<b>100,00</b>	100,00
Bancos locales	<b>78.066,84</b>	33.489,79
Inversiones a corto plazo	-	-
<b>Total</b>	<b><u>78.166,84</u></b>	<u>33.589,79</u>

**NOTA 4. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

El detalle es así:

	<b>2015</b>	2014
Clientes nacionales	<b>115.792,60</b>	118.616,70
Otras cuentas por cobrar	<b>106.729,09</b>	147.239,17
(-) Provisión para cuentas incobrables	<b>(164,05)</b>	(164,05)
<b>Total</b>	<b><u>222.357,64</u></b>	<u>265.691,82</u>

**NOTA 5. IMPUESTOS CORRIENTES**

El detalle es así:

	<b>2015</b>	2014
Impuesto a la salida de divisas	-	1.950,00
Impuesto al valor agregado	<b>54.991,61</b>	43.011,91
Impuesto a la renta	<b>102.035,15</b>	77.773,99
<b>Total</b>	<b><u>157.026,76</u></b>	<u>122.735,90</u>

**NOTA 6. PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO**

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

	<b>2015</b>	2014
Terrenos	<b>704.166,71</b>	837.620,24
Edificios	<b>887.802,95</b>	1.188.138,36
Muebles, enseres y equipos	<b>1.059,65</b>	1.059,65
Equipos de computación y software	<b>3.360,00</b>	3.360,00
	<b><u>1.596.389,31</u></b>	<u>2.030.178,25</u>
Menos Depreciación Acumulada	<b><u>(109.948,49)</u></b>	(146.617,99)
<b>Total</b>	<b><u>1.486.440,82</u></b>	<u>1.883.560,26</u>

El movimiento es como sigue:	2015	2014
Costo histórico al inicio del año	1.883.560,26	1.555.759,54
(+) Adiciones	-	1.087.271,00
(-) Retiros	<u>(366.490,26)</u>	<u>-724.409,60</u>
Costo al cierre del año	1.517.070,00	1.918.620,94
(-) Depreciación	<u>(30.629,18)</u>	<u>(35.060,68)</u>
	<u>1.486.440,82</u>	<u>1.883.560,26</u>

Sobre las propiedades no existe gravamen alguno.

#### NOTA 7. OTRO ACTIVOS

Corresponden a nuevas inversiones en sociedades representativas de bienes inmuebles, totalmente poseídos por la Compañía, sin que se requiera aplicar ajustes de consolidación.

#### NOTA 8. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

**Capital Pagado** - El capital pagado de la Compañía Inmobiliaria Mercedes INMEDESA S. A., al 31 de diciembre del 2015 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, las Compañías 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 2015.

La tarifa corporativa del Impuesto a la Renta en el Ecuador, para el año 2015 es del 22%, para el año 2014 fue del 22%, 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 9. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**

Las Compañías reconocen ingresos ordinarios por arrendamientos de sus propiedades comerciales ubicadas en la ciudad de Quito.

En general, los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias del ejercicio, siempre que dichas entradas de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no estén relacionados con los aportes de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios pueden ser valorados con fiabilidad.

**NOTA 10. LITIGIOS Y ARBITRAJES**

- Juicios u otras acciones legales en que se encuentre involucradas las Compañías

Al 31 de diciembre del 2015, las Compañías no mantienen 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, las Compañías no se encuentran expuestas a restricciones.

**NOTA 11. OTRAS REVELACIONES**

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, estas Notas incluyen todas las revelaciones correspondientes; aquellas no descritas son inmateriales 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 2015 y la fecha de preparación de estos estados financieros consolidados, 24 de Marzo del 2016, no se produjeron eventos significativos que en opinión de la Gerencia General de las Compañías pudieran tener un efecto significativo sobre la situación patrimonial y los resultados integrales, 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 de Accionistas de 24 de marzo de 2016 y autorizados para su emisión.



---

Hans Gudino  
Contador General

---