

MOHER & BAHUEL INMOBILIARIA S.A

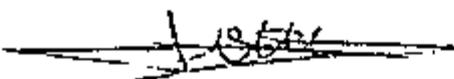
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

---

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>2012</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo		15,481,77
Gastos Anticipados y otras cuentas por cobrar	3	<u>23,469,79</u>
Total activos corrientes		<u>38,951,56</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		
Proyectos en Proceso		42,035,94
Total activos no corrientes		<u>42,035,94</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u>80,987,50</u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Cuentas por pagar	4	3,617,54
Participación Trabajadores		0,00
Impuesto a la renta		0,00
Gastos Acumulados y otras cuentas por pagar	5	<u>68,376,92</u>
Total Pasivos corrientes		<u>71,994,46</u>
<b>Total Pasivos</b>		<u>71,994,46</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		
Capital Social		800,00
Reserva Legal		0,00
Aportes Futuras Capitalizaciones		29,200,00
Utilidades Retenidas		0,00
Perdida del Ejercicio		<u>-21,006,96</u>
Total Patrimonio de los accionistas		<u>8,993,04</u>
Total Pasivo y Patrimonio		<u>80,987,50</u>
		0,00

Ver nota a los estados financieros



Fernando Herrero Moreno  
Gerente General



Ramiro Sanchez  
Contador General

## ESTADO DE RESULTADOS

MOHER & BAHUEL INMOBILIARIA S.A  
ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO DE ENERO A DICIEMBRE 31 DEL 2012

	Notas	2012
Ventas netas		0,00
Costo de Ventas		0,00
Margen Bruto		0,00
Gastos de Administración y Ventas		20,952,86
Utilidad Operacional		-20.952,86
OTROS GASTOS:		
Intereses pagados		
Pérdida en venta de activos fijos		
Otros gastos, neto		54,10
Total		<u>54,10</u>
Utilidad antes de Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta		-21.006,96
MENOS:		
Participación a Trabajadores		0,00
Impuesto a la Renta		0,00
Total		<u>0,00</u>
<b>PERDIDA NETA</b>		<b>-21.006,96</b>

Ver nota a los estados financieros



Fernando Herrero Moreno  
Gerente General



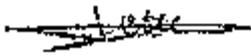
Ramiro Sanchez  
Contador General

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

MOHER & BAHUEL, INMOBILIARIA S.A  
 ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO  
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012  
 (Expresado en dólares)

DESCRIPCION	CAPITAL	CAPITAL ADICIONAL	RESERVA LEGAL	APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES	UTILIDADES EJERCICIOS ANTERIORES	UTILIDAD EJERCICIO 2011	PERDIDA EJERCICIO 2011	TOTAL
SALDO AL 31-12-2011	-	-	-	-	-	-	-	-
MAS (MENOS)								
CAPITAL	800,00							
CAPITAL ADICIONAL								
RESERVA LEGAL								
APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES				28.200,00				
UTILIDADES EJERCICIOS ANT.								
PERDIDA DEL EJERCICIO							-1.006,96	
SALDO AL 31-12-2012	800,00	-	-	28.200,00	-	-	-1.006,96	2.993,04

\*LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

	
Fernando Herrera Moreno Gerente General MOHER & BAHUEL INMOBILIARIA S.A	Ramiro Eduardo Sánchez Castro REG. N. 31643 CONTADOR GENERAL

## ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

### METODO DIRECTO

MOHER & BAHUEL INMOBILIARIA S.A  
 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012  
 (Expresado en U.S. Dólares)

#### FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Recibido de clientes	-	
Pagado a proveedores y empleados	(14,518,23)	
Intereses recibidos	"	
Intereses pagados	-	
15% participación trabajadores	"	
Impuesto a la renta	-	
Efectivo neto proveniente de actividades operativas		(14,518,23)

#### FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Compra de propiedades planta y equipo	-	
Producto de la venta de propiedades planta y equipo	-	
Compra de Intangibles	"	
Producto de la venta de Intangibles	-	
Documentos por cobrar largo plazo	"	
Compra de inversiones permanentes	-	
Compra de Inversiones temporales	-	
Producto de la venta de Inversiones temporales	-	
Efectivo neto usado en actividades de Inversión		-

#### FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Obligaciones bancarias	-	
Porción corriente deuda largo plazo	"	
Préstamos a largo plazo	-	
Aportes en efectivo de los accionistas	30,000,00	
Dividendos pagados	"	
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento		30,000,00

Aumento neto en efectivo y sus equivalentes		15,481,77
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año		-
Efectivo y sus equivalentes al final del año		15,481,77

MOHER & BAHUEL INMOBILIARIA S.A  
 CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA CON EL EFECTIVO  
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012  
 (Expresado en U.S. Dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Utilidad (pérdida) neta	(21,006,86)
<b>Ajustes por:</b>	
Depreciación de propiedades, planta y equipo	-
Provisión para cuentas incobrables	-
Provisión para jubilación patronal	-
Provisión para reparaciones mayores	-
Amortizaciones	-
(Ganancia) pérdida en venta de activos fijos	-
(Ganancia) pérdida en venta de intangibles	-
(Ganancia) pérdida en venta de inversiones temporales	-
Participación trabajadores	-
Impuesto a la renta	-
<b>Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo:</b>	
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	-
(Aumento) disminución en documentos por cobrar	-
(Aumento) disminución en intereses por cobrar	-
(Aumento) disminución en inventarios	-
(Aumento) disminución en gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(8,587,69)
(Aumento) disminución en otros activos	(58,908,04)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	3,817,54
Aumento (disminución) en intereses por pagar	-
Aumento (disminución) en anticipos de clientes	-
Aumento (disminución) en gastos acumulados y otras cuentas por pagar	68,376,82
Aumento (disminución) 15% participación trabajadores	-
Aumento (disminución) 25% impuesto a la renta	-
<b>Efectivo neto proveniente de actividades operativas</b>	<b>(14,618,23)</b>

**METODO INDIRECTO**

**MOHER & BAHUEL INMOBILIARIA S.A**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
 (Expresado en U.S. Dolares)

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

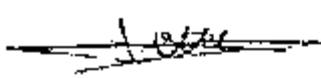
Utilidad (pérdida) neta	(21,006,96)
<b>Ajustes por:</b>	
Depreciación de propiedades, planta y equipo	-
Provisión para cuentas incobrables	-
Provisión para jubilación patronal	-
Provisión para reparaciones mayores	-
Amortizaciones	-
(Ganancia) pérdida en venta de activos fijos	-
(Ganancia) pérdida en venta de intangibles	-
(Ganancia) pérdida en venta de inversiones intangibles	-
Participación trabajadores	-
Impuesto a la renta	-
<b>Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo:</b>	
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	-
(Aumento) disminución en documentos por cobrar	-
(Aumento) disminución en intereses por cobrar	-
(Aumento) disminución en inventarios	-
(Aumento) disminución en gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(6,597,69)
(Aumento) disminución en otros activos	(58,908,04)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	3,617,54
Aumento (disminución) en intereses por pagar	-
Aumento (disminución) en anticipos de clientes	-
Aumento (disminución) en gastos acumulados y otras cuentas por pagar	68,376,92
Aumento (disminución) 15% participación trabajadores	-
Aumento (disminución) 25% impuesto a la renta	-
<b>Efectivo neto proveniente de actividades operativas</b>	<b>(14,518,23)</b>

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:**

Compra de propiedades planta y equipo	-
Producto de la venta de propiedades planta y equipo	-
Compra de intangibles	-
Producto de la venta de intangibles	-
Documentos por cobrar largo plazo	-
Compra de inversiones permanentes	-
Compra de inversiones temporales	-
Producto de la venta de inversiones temporales	-
<b>Efectivo neto usado en actividades de inversión</b>	<b>-</b>

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:**

Obligaciones bancarias	-
Porción corriente deuda largo plazo	-
Préstamos a largo plazo	-
Aportes en efectivo de los accionistas	30,000,00
Dividendos pagados	-
<b>Efectivo neto usado en actividades de financiamiento</b>	<b>30,000,00</b>
<b>Aumento neto en efectivo y sus equivalentes</b>	<b>15,481,77</b>
<b>Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año</b>	<b>-</b>
<b>Efectivo y sus equivalentes al final del año</b>	<b>15,481,77</b>

  
 Fernando Herrero Moreno  
 Gerente General

  
 Ramiro Sanchez  
 Contador General

## 1. Información General

La compañía fue constituida el 27 de enero de 2012, en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, Capital de la República del Ecuador, ante el Dr. Rodrigo Salgado Valdez, Notario Vigésimo Noveno del Cantón Quito. La actividad principal de la compañía es lo siguiente: A) La adquisición, enajenación, administración y explotación por cualquier título de viviendas, edificios, locales, naves industriales, solares, terreno y además bienes inmuebles. B) La comercialización de toda clase de materiales y equipos necesarios para la construcción. C) La intermediación, asesoramiento, gestión y ejecución de proyectos inmobiliarios. La Compañía tiene su domicilio en la ciudad de Quito, Calle Francisco Salazar E10-59 Y Jose Tamayo, Piso 6 Oficina 602.

## 2. Resumen de Políticas contables significativas

### a) Bases de presentación

Los estados financieros de la compañía por el ejercicio económico comprendido entre enero de 2012 al 31 de diciembre 2012 se han elaborado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentadas en las unidades monetarias, en dólares de los Estados Unidos, que es la moneda funcional en el Ecuador.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para la PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes se establecen en la nota 3.

En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables de MOHER & BAHUEL INMOBILIARIA S.A. Los juicios que la gerencia haya efectuado en el proceso de aplicar políticas contables y que tengan relevancia sobre los importes reconocidos en los estados financieros se establecerán en notas adicionales, en el caso de que sean requeridas.

1.1. La empresa deberá generar un conjunto completo de estados financieros, que comprenderá: un estado de situación financiera; un estado de resultados; un estado de cambios en el patrimonio neto; un estado de flujos de efectivo; y las correspondientes políticas contables y las demás notas explicativas. Los estados financieros serán preparados con base a las Normas Internacionales de Información Financiera Adoptadas en el Ecuador.

A continuación se resumen las principales políticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

#### **Efectivo y equivalentes de efectivo:**

Se consideran como equivalentes de efectivo, aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo no significativo de cambios en su valor. El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen aquellos activos financieros líquidos, depósitos a la vista e inversiones financieras a la vista; altamente líquida y que pueden transformarse en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Los sobregiros bancarios se presentan como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

#### **Cuentas por Cobrar:**

Las cuentas por cobrar son registradas al monto según la factura. Las cuentas consideradas irre recuperables son dadas de baja en el momento en que son identificadas. La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen costo por intereses.

Han sido valuadas a su valor nominal. Las cuentas por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización, dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

#### **Propiedad, planta y equipo:**

Se registran al costo de adquisición. El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, 10 para muebles y enseres e instalaciones, 5 para vehículos y 3 para equipos de computación.

Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones ordinarias se cargan directamente a resultados.

#### **Provisiones para Jubilación Patronal y Desahucio:**

Se llevan a resultados, en base al correspondiente cálculo matemático actuarial determinado por profesionales independientes y registrados en la Superintendencia de Compañías.

#### **Provisiones para participación de Trabajadores e Impuesto a la Renta:**

Se constituyen de acuerdo con las disposiciones legales a las tasas del 15% para participación de trabajadores y del 23% (24% para el año 2011) para impuesto a la renta y son registradas en los resultados del año.

### Ventas y Costo de Ventas:

Los ingresos por ventas y su costo son reconocidos como resultados en el período en que se realiza la transferencia de dominio de los productos.

### Gastos de Administración y Ventas:

El reconocimiento de los gastos se registran por el método del devengado cuando se reconocen.

### 3. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	2012	2011
Anticipos de proveedores	15,672,10	0,00
Impuesto al valor agregado-IVA	6,597,69	0,00
Empleados	0,00	0,00
Varios Deudores	0,00	0,00
Otras cuentas por cobrar	1,200,00	0,00
Total	<u>23,469,79</u>	<u>0,00</u>

### 4. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar es como sigue:

	2012	2011
Proveedores Nacionales	3,617,54	0,00
Proveedores del Exterior Nacionales	0,00	0,00
Total	<u>3,617,54</u>	<u>0,00</u>

## 5. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	2012	2011
Beneficios Sociales	0,00	0,00
Impuesto al Valor Agregado - IVA y Retenciones	1.657,15	0,00
IESS por pagar	0,00	0,00
Anticipo de Clientes	0,00	0,00
Otras cuentas por pagar	66.719,77	0,00
Total	<u>68.376,92</u>	<u>0,00</u>

## 6. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

**Capital Social.-** El capital social autorizado consiste en 800 acciones de US\$1,00 valor nominal unitario.

**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.

## 7. ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

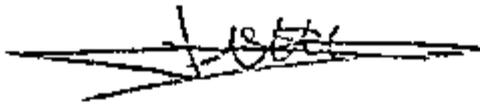
Mediante Resolución No. 06.Q.ICI-004 del 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 del 4 de septiembre del mismo año se estableció en su artículo 2, disponer que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro, preparación y presentación de los estados financieros a partir del primero de enero de 2009.

Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del mismo año se estableció el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

De acuerdo con este cronograma MOHER & BAHUEL INMOBILIARIA S.A, utilizará las NIIF'S PYMES a partir del 27 de enero de 2012.

8. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (8 de Marzo de 2013) no se han producido eventos que en opinión de la Administración pudieran tener efectos importantes sobre los estados financieros adjuntos.



Fernando Herrero Moreno  
Gerente General



Ramiro Sanchez Castro  
Contador General