

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AUDITADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE
DICIEMBRE DEL 2013**

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA

**ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS EXPLICATIVAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes	3-5
Estado de situación financiera	6
Estado de resultados integral	7
Estado de cambios en el patrimonio de los socios	8
Estado de flujos de efectivo, método directo	9
Notas a los estados financieros:	
1 Actividad de la compañía	10
2 Declaración de cumplimiento	10
3 Resumen de principales políticas contables	11-13
4 Efectivo y equivalentes al efectivo	14
5 Activos financieros	14
6 Pagos anticipados	14
7 Activos por impuestos corrientes	15
8 Propiedades y equipos	15
9 Propiedad de inversión	15-16
10 Valor razonable de activos y pasivos financieros	16
11 Proveedores por pagar	16
12 Gastos acumulados por pagar	16-17
13 Impuestos por pagar	17
14 Capital social	17
15 Reserva Legal	17
16 Resultados acumulados	17
17 Ingresos	18
18 Gastos de operación y financieros	18
19 Saldos y Transacciones con partes relacionadas	18-19
20 Compromisos y contingencias	19
21 Eventos posteriores	19-20



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Junta General de Accionistas y Directorio de
INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA**

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de **INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA** al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF's para las PYMES. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

4. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en las auditorías realizadas, las cuales fueron efectuadas de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
5. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.



Excepciones

6. La Propiedad de Inversión (edificio) tuvo un reconocimiento en exceso por la depreciación del año 2012 (US\$ 67.953 a razón del 5% anual), por ello la Compañía decidió no registrar de acuerdo a su vida útil el gasto de depreciación en el año 2013. Esta práctica no concordante con las NIIF PYMES ha tenido efecto en los resultados de las operaciones 2012 y 2013 causando pérdida y utilidad, respectivamente. De igual manera la entidad no reconoció el gasto por depreciación de las otras propiedades en aproximadamente US\$ 1.321 sobrevalorando el activo y el patrimonio en dicho monto.

Opinión

7. En nuestra opinión, los estados financieros citados y excepto por lo mencionado en el párrafo 6, los estados financieros presentan razonablemente en sus aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA MERCEDES S.A. IMSA** al 31 de diciembre de 2013 y los resultados de sus operaciones, cambios en su patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha de conformidad con NIIF PYMES.

Énfasis

Sin calificar nuestra opinión hacemos mención a los siguientes asuntos relevantes:

8. Con Resolución UAF-DG-2012-0103, R.O. 923 del 01 de abril de 2013 en su art. 6 estipula: "Si una persona jurídica tiene entre su objeto social la inversión e intermediación inmobiliaria, pero no se dedica de manera habitual a cualquiera de dichas actividades para no ser considerado como sujeto obligado a reportar a la Unidad de Análisis Financiero, deberá presentar a esta institución una declaración juramentada ante Notario Público en tal sentido". IMSA comunica a la UAF mediante oficio s/n del 27 de diciembre de 2013 y adjuntando Escritura Pública de Declaración de Voluntad Jurada que dentro de su objeto social no se dedica de manera habitual a las actividades de inversión e intermediación inmobiliaria. La UAF con oficio No. UAF-DAJ-DG-2014-742 del 24 de abril de 2014 remitiéndose al argumento presentado por IMSA, expone que esta entidad no deberá ser considerada como sujeto obligado a reportar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF); en los sectores de Constructoras e Inmobiliarias.



Informe sobre otros requisitos legales y regulatorios

9. De acuerdo con disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año fiscal 2013 de INMOBILIARIA MERCEDES S.A. IMSA, debía ser presentado por separado hasta el 31 de julio del 2014, conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas, pudiendo resultar diferencias a reportar por las conciliaciones a realizar con las diversas declaraciones tributarias del año 2013. Sin embargo debido a la contratación de los auditores externos posterior a la fecha de presentación, dicho informe será entregado en una fecha siguiente.

CPA. JIMMY LIMONES RODRÍGUEZ
RNAE - SC - No. 417

Guayaquil, 24 de noviembre del 2014

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

(Expresado en dólares)		
ACTIVOS	NOTAS	2013
ACTIVO CORRIENTE		
Efectivo y equivalente de efectivo	4	951
Activos financieros	5	7.450
Pagos anticipados	6	217
Impuestos corrientes	7	<u>4.140</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		12.757
ACTIVO NO CORRIENTE		
Propiedades y Equipos, neto	8	129.645
Propiedades de inversión, neto	9	<u>1.249.587</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>1.391.989</u>
PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
PASIVOS CORRIENTES		
Proveedores por pagar	11	307
Gastos acumulados por pagar	12	526
Impuestos por pagar	13	10.050
Multas por pagar		<u>750</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		11.633
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Capital Social	14	1.000
Reserva legal	15	6.483
Adopción NIIF PYMES por primera vez	8, 16	1.377.640
Pérdida Neta del Ejercicio		<u>(4.767)</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>1.380.356</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>1.391.989</u>



Dr. Alejandro Peré Gummá
Presidente



CPA. Alberto Flores
Contador General

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

(Expresado en dólares)

	NOTAS	2013
INGRESOS POR		
Arriendos tarifa 12 %	17	24.371
Arriendos tarifa 0 %	17	29.216
Otros ingresos		<u>275</u>
TOTAL INGRESOS		53.861
COSTOS Y GASTOS		
Gastos Administrativos	18	51.924
Gastos Financieros	18	<u>25</u>
TOTAL COSTOS Y GASTOS		51.949
UTILIDAD OPERACIONAL ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		1.912
22 % Impuesto a la renta, anticipo mínimo definitivo (2 cuotas)		<u>(6.679)</u>
PÉRDIDA NETA DEL EJERCICIO		<u>(4.767)</u>
Otro resultado integral		<u>0</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO		<u>(4.767)</u>


Dr. Alejandro Peré Gummá
 Presidente


CPA. Alberto Flores
 Contador General

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

(Expresado en Dólares)

	<u>Capital</u>	<u>Reserva</u>	<u>Resultados acumulados</u>		<u>TOTAL</u>
	<u>Social</u>	<u>Legal</u>	<u>Adopción</u> <u>NIIF PYMES</u> <u>primera vez</u>	<u>Años</u> <u>Anteriores</u>	
Saldo al 31 de Diciembre del 2012, según NIIF PYMES	1.000	6.483	1.357.417	(61.633)	1.303.266
Ajuste a valor razonable propiedad de inversión, según reevalúo			81.857		81.857
Ajuste de subcuentas patrimoniales resultados acumulados			(61.633)	61.633	0
Pérdida Neta del Ejercicio				(4.767)	(4.767)
Saldo al 31 Diciembre del 2013	<u>1.000</u>	<u>6.483</u>	<u>1.377.640</u>	<u>(4.767)</u>	<u>1.380.356</u>



Alejandro Peré Gummá
Presidente



CPA. Alberto Flores
Contador General

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA**ESTADO DE FLUJO DE CAJA – MÉTODO DIRECTO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

(Expresado en dólares)

2013

FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES OPERATIVAS

Efectivo recibido de clientes y otros	57.527
Efectivo pagado a proveedores	(5.723)
Efectivo pagado por gastos de administración y financieros	(54.613)
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(2.809)</u>

FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Adquisición de propiedades	0
FLUJO DE EFECTIVO USADOS EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>0</u>

FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Otras entradas de efectivo	0
FLUJO DE EFECTIVO USADOS EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTOS	<u>0</u>
Variación neta de efectivo	(2.809)
Efectivo y equivalente de efectivo a principio de año	1.858
Efectivo y equivalente de efectivo a fin de año	<u><u>951</u></u>



Alejandro Peré Gummá
Presidente



CPA. Alberto Flores
Contador General

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

1. INFORMACIÓN GENERAL Y ACTIVIDAD DE LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA – La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, el 28 de Octubre del 1.959, ante el notario Dr. Gustavo Falconí Ledesma, y mediante aprobación dictado por el Juez Tercero Provincial del Guayas el secretario Tercero Julio Ernesto Moreira B. el 30 de Octubre de 1.959. En fecha 30 de junio de 1.965, el capital social constituido fue de S/. 50.000.00 la empresa Aumenta su Capital social y Reforma de Estatutos en la Notaría Cuarta del Cantón Guayaquil ante el Notario Dr. Gustavo Falconí Ledesma, e inscrita en el Registrador de la Propiedad el 27 de julio de 1.965 la cuantía fue de S/. 1.950.000.00. Con fecha 18 de Diciembre de 1994, la Empresa aumente su Capital Social y Reforma de Estatutos e inscrita en el Registro Mercantil el 27 de Septiembre de 1995, hasta esta fecha el capital social era de S/. 5.000.000.00 (\$ 200.00 Americanos).

Mediante escritura pública con fecha 25 de junio del 2.011, el Notario Público Primero del Cantón Guayaquil Dr. Carlos Quiñonez Velázquez, la empresa hace un nuevo aumento de capital y Reformas de Estatutos, aumento que fue de \$ 800.00 en numerarios. Con este nuevo aumento el Capital Social de la Entidad es de \$ 1.000.00, escritura que fue inscrita el 5 de Marzo del 2003 en el Registro Mercantil.

El objeto social de IMSA según su Escritura de Constitución es la compra venta de inmuebles urbanos y rurales, arrendamientos, edificaciones, hipotecas, etc. Siendo en la actualidad su principal actividad la de arrendamientos a personas naturales y jurídicas.

Aspectos societarios.- La compañía no mantiene inversiones en acciones ni ejerce influencia significativa en otras entidades por lo que no actúa como controladora, opera como una sola unidad de negocios. Sus acciones no cotizan en el Mercado de Valores.

2. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE NIIF PARA LAS PYMES

2.1 Adopción por primera vez de las NIIF.- INMOBILIARIA MERCEDES S.A. IMSA ha considerado como balance de apertura con arreglo a las NIIF's los estados financieros al 1 de enero del 2012 (final del año de transición 2011). Este es el punto de partida para la contabilidad de la Empresa según Normas Internacionales de Información Financieras - NIIF's/PYMES. No obstante, las políticas contables utilizadas en la elaboración de los estados financieros no cumplen con todas las secciones de las NIIF PYMES vigente en la fecha de presentación de sus primeros estados financieros con arreglo a las NIIF's/PYMES.

Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 de noviembre 20 del 2008, la Superintendencia de Compañías resolvió entre otros aspectos que las empresas comprendidas en el grupo 3 (que no cotizan en el Mercado de Valores) y para aquellas con activos menores a US\$ 4 millones aplicarán las NIIF's a partir del año 2012; sin embargo, mediante Resolución SC.Q.ICL.CPA.IFRS 11.01 de enero 12 del 2011, se definió que aquellas entidades que posean activos y ventas menores a US\$ 4 y 5 millones, respectivamente y mantengan menos de 200 trabajadores al 31 de diciembre del 2010 serán consideradas PYME's.

2.2 Declaración de Cumplimiento.- La Administración de **INMOBILIRIA MERCEDES S. A. IMSA**. Reconoce que los estados financieros no han sido preparados completamente de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para las PYMES (aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB), adoptadas y aplicadas por primera vez en el Ecuador a partir del año 2012, de conformidad con las Resoluciones de Superintendencia de Compañías No. 08. G. DSC.010 de noviembre 20 del 2008 y SC.Q.ICL.CPA.IFRS 11.01 de enero 12 del 2011.

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

2. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE NIIF PARA LAS PYMES (continuación)

Las notas 5 y 10 expresan las diversas inconsistencias debido a la falta de depuración y conciliación de los saldos presentados en: cuentas por cobrar accionistas y compañías relacionadas;

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF/PYMES, requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Empresa, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. Las estimaciones y juicios asociados deberían basarse en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Este principio no se cumple.

2.3 Mantenimiento de la NIIF para las PYMES. - De conformidad con el prólogo a la NIIF para las PYMES (P16) el IASB tiene previsto realizar una revisión exhaustiva en el transcurso de dos años después de su emisión, y tras la revisión de implementación inicial (P17) espera proponer modificaciones a la NIIF para las PYMES cada tres años aproximadamente.

2.4 Valor razonable o revalorización como costo atribuido. - De acuerdo a lo permitido por la sección 35 "Transición a la NIIF para las PYMES", la Compañía acogió utilizar el valor razonable o revalorización como costo atribuido en la transición para la medición de las propiedades, a su valor razonable o revaluación como costo atribuido en especial de la propiedad de inversión.

Las demás exenciones opcionales no han sido acogidas por no ser aplicables o porque siéndolo, la Administración ha decidido aplicarlas a partir de enero 1 del 2014. Con respecto a las excepciones obligatorias que prohíben la aplicación retroactiva de las NIIF's, la Empresa no ha incurrido en ellas o no han sido aplicables para la empresa.

Por cuanto el cambio principal relacionado con reavalúo de la propiedad de inversión, la Administración reconoció contablemente la depreciación del año 2012 no de acuerdo a la vida útil del inmueble, sino a una tasa del 5% (Véase nota 8).

3. RESUMEN PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas de contabilidad más importantes se resumen a continuación:

3.1. Bases de preparación. - Los estados financieros de **INMOBILIARIA MERCEDES S.A. IMSA** comprenden: los estados de situación financiera, estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2013.

INMOBILIARIA MERCEDES S.A. IMSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

3. RESUMEN PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS **(continuación)**

3.2. Estimaciones y juicios contables.- De acuerdo con la *sección 10* de NIIF PYMES "Cambios en las estimaciones contables" que en la medida en que un cambio en una estimación contable dé lugar a cambios en activos y pasivos, o se refiera a una partida de patrimonio, la entidad lo reconocerá ajustando el importe en libros de la correspondiente partida de activo, pasivo o patrimonio en el periodo en que tiene lugar el cambio.

Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el periodo en el cual se revisa la estimación y/o prospectivamente, si la revisión afecta tanto al periodo actual como periodos futuros. IMSA no ha cumplido con estos enunciados fundamentales de las NIIF PYMES.

La Compañía no ha utilizado estimaciones para valorar y registrar los activos principalmente el reconocer según vida útil la propiedad de inversión.

3.3 Activos financieros.- **INMOBILIARIA MERCEDES S.A. IMSA**, maneja un modelo de negocio básicamente al contado, que actualmente se cumple con las políticas implementadas según contrato suscrito para el efecto y permite tener un flujo de caja positivo. Esto se debe principalmente cobros oportunos a los clientes. No obstante, La entidad reconoce como activos financieros, aquellos activos corrientes tales como cuentas por cobrar a clientes, cuentas por cobrar accionistas / empleados y cías. Relacionadas. En definitiva, los principales activos financieros de la Compañía incluyen cuentas por cobrar comerciales, relacionadas y otras. IMSA mantiene transacciones con entidades relacionadas donde no existe política formal definida.

3.4 Deterioro del valor de los activos financieros.- IMSA ha depurado y conciliado determinadas cuentas, pero falta las cuentas por cobrar accionistas y relacionadas para conocer si existe necesidad por parte de la Administración reconocer deterioro por el valor de estos activos.

3.5 Pasivos financieros.- IMSA no mantiene obligaciones bancarias. Las cuentas por pagar comerciales presentan razonablemente los pasivos de la entidad.

3.6. Propiedades y equipo.- Están registrados a su valor razonable determinado en base al reavalúo de bienes registrado en el año de transición, menos la depreciación acumulada. Los activos adquiridos posteriores a la fecha del reavalúo, se encuentran registrados al costo de adquisición. Los pagos por reparación y mantenimiento se cargan a gastos, mientras que los que mejoran la vida útil de los mismos se cargan al costo del activo.

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Propiedades de Inversión	1%
Muebles y enseres	10%
Equipos de oficina	10%

El inmueble mediante el estudio del perito valuador y cálculo efectuado por la Administración se llegó a la conclusión que el predio posee vida útil estimada de 96 años, contada desde 1977.

Los muebles, equipos de oficina y el vehículo reconocido en el 2013 no han sufrido depreciación.

INMOBILIARIA MERCEDES S.A. IMSA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013****3. RESUMEN PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

3.7. Valor razonable de activos y pasivos financieros.- Como se revela en la nota 10, que no es factible determinar completamente el valor razonable de los activos y pasivos financieros específicamente las cuentas por cobrar accionista y relacionadas mediante la aplicación de procedimientos de medición debido a la inconsistencia de saldos contables señalados en 2.2.

3.8. Costos y gastos operativos.- Están registrados por el método del devengado, es decir conforme suceden las transacciones económicas, no obstante sus pagos se realicen en una fecha posterior. Están constituidos principalmente por los gastos de sueldos y beneficios, suministros, honorarios y mantenimiento lo cual incluye todos los gastos de operación, administración y ventas.

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

3.10 Participación a empleados e impuesto a la renta.- Después del 15% de participación a empleados, la Ley de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta del 24 % para sociedades; y el Código Orgánico de la Producción dispuso la disminución del 1% anual desde el año 2011 hasta llegar al 22% en el 2013. Si la utilidad es reinvertida y capitalizada dentro del año siguiente, la tarifa disminuye al 15%.

3.11 Cambios en el poder adquisitivo de la moneda.- El poder adquisitivo de la moneda US dólar según lo mide el Índice de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

<u>Años</u>	<u>% Inflación</u>
2011	5.41
2012	4.16
2013	2.07

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013****4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, US\$ 951**

Corresponde básicamente a fondos mantenidos en instituciones financieras del país, concretamente en Banco Amazonas Cta. Cte. # 35010649 por US\$ 951,38 que generan tasas de interés mínima.

Al 31 de diciembre está compuesto como sigue:

	<u>US\$</u>
Banco Amazonas	951
Total	<u><u>951</u></u>

5.- ACTIVOS FINANCIEROS, US\$ 7.450

Al 31 de diciembre del 2013, están conformados como sigue:

	<u>US\$</u>
Cientes (A)	
Cuentas por cobrar	1.065
Subtotal	1.065
Accionistas (B)	
Peré Gummá Juan Carlos	1.666
Subtotal	1.666
Compañías relacionadas (C)	
Servicios Apolo	4.232
Inversionista el Cerrojo	487
Subtotal	4.719
Total	<u><u>7.450</u></u>

(A): Saldo de clientes corresponde a deudores al 31 de diciembre de 2013.

(B): Corresponde a valores cargados al accionista. No hemos podido determinar la razonabilidad del saldo presentado a través de confirmaciones externas ni con procedimientos alternos.

(C): Constituye a valores entregados y recibidos a Predial e Inversionista el Cerrojo S.A. y a Servicios Apolo. No hemos podido determinar la razonabilidad del saldo presentado a través de confirmaciones externas ni con procedimientos alternos.

6.- PAGOS ANTICIPADOS, US\$ 217

	<u>US\$</u>
Seguros pagados por adelantado	217
Total	<u><u>217</u></u>

Corresponde a la activación del seguro del vehículo marca Volvo a nombre de la compañía.

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013****7.- IMPUESTOS CORRIENTES, US\$ 4.140**

Al 31 de diciembre del 2013, están conformados como sigue:

La empresa mantiene saldos por retenciones en la fuente y anticipo de impuesto a la Renta. El anticipo no se ha cancelado en los plazos previstos.

	<u>US\$</u>
Retenciones Fuente 8%	1.695
Crédito tributario años anteriores impuesto a la renta	<u>2.444</u>
Total	<u>4.140</u>

8.- PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO US\$ 129.645

Al 31 de diciembre del 2013, están conformados como sigue:

	<u>Saldo al 31- dic-12</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas y ventas</u>	<u>Ajustes y reclasif.</u>	<u>Saldo al 31- dic-13</u>
Inmuebles	0			123.376	123.376
Muebles y enseres	856				856
Vehículos				5.400	5.400
Maquinaria y equipo	<u>1.556</u>				<u>1.556</u>
(Dep. acumulada)	<u>(1.543)</u>				<u>(1.543)</u>
Propiedades y equipo, neto	<u>869</u>			<u>128.776</u>	<u>129.645</u>

Ajustes corresponden a reclasificación proveniente de las propiedades de inversión (décimo segundo piso, el cual es utilizado por la compañía para fines administrativos) según valor razonable por US\$ 123.376. Asimismo se ajustó a valor razonable un vehículo por US\$ 5.400 de acuerdo a póliza de seguros.

9.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO US\$ 1.249.587

Al 31 de diciembre del 2013, están conformados como sigue:

	<u>Saldo al 31- dic-12</u>	<u>Ajuste por reevaluó</u>	<u>Bajas y ventas</u>	<u>Ajustes y reclasif.</u>	<u>Saldo al 31-dic- 13</u>
Propiedad de inversión	1.359.059	81.857		(123.376)	1.317.540
(Dep. acumulada)	<u>(67.953)</u>				<u>(67.953)</u>
Propiedades de inversión, neto	<u>1.291.106</u>	<u>81.857</u>		<u>(123.376)</u>	<u>1.249.587</u>

Por implementación de la NIIF para PYMES (sección 35 numeral 10) en 1 de enero del 2012 la Compañía reevaluó el inmueble mediante el Ing. Luis Tinoco (Calificado por la Superintendencia de Compañías). Según informe técnico fechado el 16 de abril de 2014 el avalúo comercial del inmueble asciende a US\$ 1.440.915. El ajuste contable efectuado en 2012 tuvo afectación a la cuenta patrimonial 'Adopción por primera vez NIIF'; durante el 2013 se efectuó un ajuste de incremento por reevaluó y una disminución por US\$ 123.376 reclasificada a propiedades.

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013****9.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO US\$ 1.249.587** (continuación)

Se ajustó a este valor comercial por US\$ 81.857 con crédito a resultados adopción NIIF. También se reclasificó el valor correspondiente al décimo segundo piso por US\$ 123.376.

IMSA decidió no reconocer la depreciación de acuerdo a su vida útil, por motivo que depreció en el 2012 a razón del 5% anual, el equivalente a 3 veces la depreciación de 1 sólo año.

10. VALOR RAZONABLE DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

A continuación incluimos una comparación por categoría de valores en libros y el valor razonable de los instrumentos financieros de la Compañía reflejados en los estados financieros, cuando es posible identificarlos:

	<u>Valor en libros</u> (US dólares)	<u>Valor razonable</u>
Activos financieros		
- Efectivo y equivalente de efectivo (Bancos)	951	951
- Cuentas por cobrar, comerciales	1.065	1.065
- Cuentas por cobrar relacionadas	4.719	Incierto
- Cuentas por cobrar accionistas	2.788	Incierto
Pasivos financieros		
- Cuentas por pagar, comerciales	307	307

El valor razonable de cuentas por cobrar accionistas y compañías relacionadas, no es posible establecerlos debido a la inconsistencia de los saldos presentados al 31 de diciembre de 2013 en los estados financieros y a la falta de evidencia de las transacciones.

11. PROVEEDORES POR PAGAR, US\$ 307

Al 31 de diciembre del 2013, está conformado como sigue:

	<u>US\$</u>
Hispana de Seguros	145
Ing. Alberto Flores	162
Total	<u>307</u>

Corresponde a proveedor de seguros por vehículo marca Volvo a nombre de la Compañía.

12.- GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR, US\$ 526

Al 31 de diciembre del 2013, se constituye como sigue:

	<u>US\$</u>
Sueldos por pagar	165
Beneficios sociales	292
IESS por pagar	69
Total	<u>526</u>

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013****12.- GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR, US\$ 526 (continuación)**

Corresponden a provisiones de sueldos y beneficios sociales acumulados del ejercicio económico, los que están provisionados y establecidos en las leyes laborales ecuatorianas.

13.- IMPUESTOS POR PAGAR, US\$ 10.050

Al cierre del ejercicio 31 de diciembre del 2013 las cifras son como sigue:

	<u>US\$</u>
Retenciones en la fuente	16
Retenciones de IVA	136
Anticipo Impuesto a la renta 2013	6.679
Contribución SuperCías	1.144
Municipales	<u>2.075</u>
Total	<u>10.050</u>

14. CAPITAL SOCIAL, US\$ 1.000

Al 31 de diciembre del 2013, el capital social suscrito de la Compañía está constituido por 5.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 0,20 cada una distribuidas de la siguiente manera:

<u>Accionistas</u>	<u>No. acciones</u>	<u>Participación</u>	<u>Valor nominal</u>
Peré Gummá Juan Carlos	1000	20%	200
Peré Gummá Jaime Javier	1000	20%	200
Peré Gummá Alejandro José	1000	20%	200
Peré Gummá Monserrat Magdalena	1000	20%	200
Peré Gummá Nuria Mercedes	<u>1000</u>	<u>20%</u>	<u>200</u>
Total	<u>5000</u>	<u>100%</u>	<u>1.000</u>

El capital autorizado es de US\$ 2.000.

15.- RESERVA LEGAL, US\$ 6.483

Al 31 de diciembre de 2013 el valor acumulado es de US\$ 6.483 superando como mínimo el 50% del capital social conforme lo establece la Ley de Compañías. IMSA ha tenido pérdidas en los años 2012 y 2013, por tanto no ha habido apropiación en estos periodos.

16.- RESULTADOS ACUMULADOS, US\$ 1.377.640

Al 31 de diciembre de 2013 está conformado como sigue:

	<u>US\$</u>
Resultados Acumulados adopción NIIF PYMES	<u>1.377.640</u>
Total	<u>1.377.640</u>

La compañía ajustó al 31 de diciembre de 2013 las subcuentas patrimoniales, quedando sólo la resultante por adopción NIIF PYMES.

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013****17.- INGRESOS OPERACIONALES, US\$ 53.587**

Durante el año 2013, representan operaciones generadas, estas fueron las siguientes:

	<u>US\$</u>
Ingresos por arriendos de vivienda	24.371
Ingresos por arriendos de oficinas	<u>29.216</u>
Total	<u>53.587</u>

Los ingresos se fundamentan mediante contratos de arrendamiento suscritos y registrados en el juzgado de inquilinato de la ciudad de Guayaquil.

18.- GASTOS DE OPERACIÓN Y FINANCIEROS, US\$ 51.949

El origen y acumulación de gastos de administración y ventas durante los años 2013 y 2012, fueron causados como sigue:

	<u>US\$</u>
Sueldos y salarios	14.260
Beneficios sociales	4.467
Honorarios profesionales	4.551
Suministros de oficina	687
Suministros y materiales	254
Seguros	545
Alicuotas	8.455
Mantenimiento	9.517
Servicios básicos	1.482
Administración Condominio	2.185
Combustible	31
IVA gasto	13
Impuestos prediales	151
Financieros	25
Otros gastos	<u>5.426</u>
Total	<u>51.949</u>

19.- PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2013, los saldos con partes relacionadas se desglosan como sigue:

a) Saldos

	<u>US\$</u>
<i>Por cobrar:</i>	
<i>Accionistas</i>	
Juan Carlos Peré Gummá	<u>2.788</u>
Subtotal	2.788
<i>Compañías Relacionadas</i>	
Servicios Apolo	4.232
Inversionista El Cerrojo	<u>487</u>
Total	<u>7.507</u>

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013****19.- PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**
(Continuación)

b) Transacciones

<u>Gastos:</u>	<u>US\$</u>
Accionistas (sueldos)	14.260
Subtotal	<u>14.260</u>
<u>Prestación de servicios:</u>	
Servicios Apolo	7.714.69
Predial e Inversionista El Cerrojo S.A.	<u>2.003.81</u>
Subtotal	<u>9.718.50</u>

20. COMPROMISOS Y CONTINGENCIASa) *Compromisos adquiridos*

La compañía mantiene contratos de arrendamiento suscritos con sus inquilinos cuyo plazo de vigencia es de doce meses. De acuerdo con criterio de la Administración, no existen otros contratos de importancia suscritos con terceros que comprometan los activos de la compañía.

Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía mantiene dos demandas en calidad de actora (a favor) por US\$ 18.570 debido a 'juicios de insolvencia' contra inquilinos en el año 2011. El asesor legal informa que la recuperación de estos valores es incierta.

b) *Contingencias*

Administración de INMOBILIARIA MERCEDES S.A. IMSA considera que no existen activos ni pasivos contingentes que requieran provisiones o revelaciones al 31 de diciembre del 2013. Tampoco existen demandas ni juicios en que la compañía intervenga como actora o demandada y que amerite reconocer alguna obligación.

21. EVENTOS POSTERIORES

Entre diciembre 31 del 2013 (fecha de cierre de los estados financieros) y octubre del 2014 (fecha de conclusión de la auditoría), la Administración revela respecto al cumplimiento de las **Normas de Prevención de Lavado de Activos** el siguiente asunto importante:

EXCEPCIÓN DE REPORTAR A LA UNIDAD DE ANALISIS FINANCIERO U.A.F.**Antecedentes**

Inmobiliaria Mercedes S.A. IMSA como indica el Registro Único de Contribuyentes es una Empresa dedicada a la Compra - Venta, alquiler y Explotación de bienes inmuebles. El predio está establecido y construido en lo que avaluador denominó "Propiedad Horizontal". La Resolución No.SC.DSC.G.14.007 del 4 de abril de 2014 de la Superintendencia de Compañías define a la *Inversión Inmobiliaria* como la renta que obtiene el dueño, arrendador o similares por la explotación de bienes inmuebles.

INMOBILIARIA MERCEDES S. A. IMSA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013****21. EVENTOS POSTERIORES** (continuación)

El Gobierno Nacional a través de la Unidad de Análisis Financiero-UAF en el Art. 5 de la *Resolución UAF-DG-202-0106 del 19 de Diciembre del 2012 publicada en el Registro Oficial No. 923 que dice art. 5.- A continuación del art. 4, añádase los siguientes artículos; Art. 6 Si una persona jurídica tiene entre su objeto social la inversión e intermediación inmobiliaria y la construcción, pero no se dedica de manera habitual a cualquiera de dichas actividades, para no ser considerado como sujeto obligado a reportar a la Unidad de Análisis Financiero, deberá presentar a esta institución una declaración juramentada ante un Notario Público en tal sentido, dentro del cual se incluirá el RUC o el certificado del RUC emitido por el servicios de Rentas Internas.*

Gestión de IMSA

En fecha 20 de diciembre del 2013, la Entidad Inmobiliaria Mercedes S. A., ante esta situación y mediante su Representante Legal Señor Alejandro José Peré Gummá, hizo la declaración juramentada ante el Notario Interino Décimo Cuarto del Cantón Guayaquil Dr. Javier Enrique Gonzaga Tama, en la que manifiesta que su representada no se dedica de manera habitual a la

Inversión e intermediación inmobiliaria, y/o a la construcción, sino a arrendamiento de bienes propios.

En fecha 24 de Abril del 2014, la Entidad, recibe de parte de la UAF, la comunicación inherente a la declaración juramentada, en la que se le indica que Inmobiliaria Mercedes S. A. **no deberá ser considerada como sujeto obligado a reportar a la Unidad de Análisis Financiero – UAF en los sectores de construcción e inmobiliarias.**

Salvo por lo expuesto en los párrafos de esta nota, la Administración de Inmobiliaria Mercedes S.A. IMSA considera que no existen otros eventos importantes que pudieran tener efecto significativo sobre los estados financieros o requieran ser revelados.
