



JOUVICOR & ASOCIADOS CIA. LTDA.
Auditores Externos Independientes

INMOBILIARIA MERCEDES S.A. IMSA
2017
Índice del Contenido

Dictamen de los auditores independientes
Estado de Situación Financiera
Estado de Resultado Integral y Otros Resultados Integrales
Estado de Cambio en el Patrimonio
Estado de Flujo de Efectivo Método Directo
Políticas y Notas a los estados financieros

Guayaquil, Ecuador



JOUVICOR & ASOCIADOS CIA. LTDA.

Audidores Externos Independientes

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros; que comprenden; Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo por el Método Directo; correspondiente al período contable terminado al 31 de diciembre del 2017 y un resumen de políticas de contabilidad significativas y otras notas aclaratorias.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía **INMOBILIARIA MERCEDES S.A. IMSA**, al 31 de diciembre del 2017 y los resultados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los cambios en la situación financiera, por el año terminado en esa fecha de conformidad a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC-NIIF).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base en nuestra auditoría, la cual fue realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA y resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos; así como, que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Responsabilidad del auditor

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones de los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones erróneas de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por parte de **INMOBILIARIA MERCEDES S.A. IMSA**. Para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de **INMOBILIARIA MERCEDES S.A. IMSA**. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los Estados Financieros. Consideramos nuestra auditoría contiene evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.



JOUVICOR & ASOCIADOS CIA. LTDA.

Audidores Externos Independientes

Adicional:

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera- NIIF. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno que la administración determine necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido a fraude o error.



JOUVICOR & ASOCIADOS CIA. LTDA.

Audidores Externos Independientes

Adicional:

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera- NIIF. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno que la administración determine necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido a fraude o error.



JOUVICOR & ASOCIADOS CIA. LTDA.
Auditores Externos Independientes

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración y los Encargados del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Informe sobre otros requerimientos legales y normativos

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **INMOBILIARIA MERCEDES S.A. IMSA**, como sujeto pasivo y agente de retención y percepción de impuestos, por el período terminado al 31 de diciembre de 2017, se emite por separado.

C.P.A. Gastón Córdova R., Gerente
Representante Legal
RNC- No. 6653

JOUVICOR & ASOCIADOS
CIA. LTDA.

JOUVICOR & ASOCIADOS CIA. LTDA.
No. SC-RNAE-861

Guayaquil, Ecuador
Abril, 11 de 2018



JOUVICOR & ASOCIADOS CIA. LTDA.
Auditores Externos Independientes

INMOBILIARIA MERCEDES S.A. IMSA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en dólares de E.U.A.)

ACTIVO CORRIENTE:		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	A US\$	1.321,95	1.122,85
Activos Financieros	C	7.253,79	6.811,35
Activos por Impuestos Corrientes	H	5.102,40	4.128,53
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		13.678,14	12.062,73
Propiedades, Planta y Equipo	K	1.332.215,58	1.347.860,52
TOTAL DEL ACTIVO	US\$	<u>1.345.893,72</u>	<u>1.359.923,25</u>
PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVO CORRIENTE:			
Cuentas y Documentos por Pagar	CC	5.200,54	7.966,15
Otras Obligaciones	DD	206,46	180,24
TOTAL PASIVOS CORRIENTE		5.407,00	8.146,39
TOTAL PASIVO	US\$	<u>5.407,00</u>	<u>8.146,39</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital Social	LL US\$	1.000,00	1.000,00
Reserva Legal		6.482,52	6.482,52
Resultados Acum. Adopción primera vez NIIF		1.377.640,29	1.377.640,29
Pérdida Acumulada		-33.345,95	-20.357,58
Utilidad/ Pérdida del Ejercicio		-11.290,14	-12.988,37
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	US\$	<u>1.340.486,72</u>	<u>1.351.776,86</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	US\$	<u>1.345.893,72</u>	<u>1.359.923,25</u>

Ver notas a los Estados Financieros



JOUVICOR & ASOCIADOS CIA. LTDA.
Audidores Externos Independientes

INMOBILIARIA MERCEDES S.A. IMSA
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en dólares de E.U.A.)

<u>INGRESOS OPERACIONALES</u>		2017
INGRESOS ORDINARIOS		
Ingreso- Arrendamiento		33.060,00
TOTAL INGRESOS	US\$	33.060,00
<u>COSTOS Y GASTOS</u>		
(-) Gastos de Administración		46.555,56
(-) Gastos Financieros		146,15
TOTAL COSTOS Y GASTOS	US\$	46.701,71
GASTOS E INGRESOS NO OPERACIONALES		
(+) Otros Ingresos		2.351,57
TOTAL OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES	US\$	2.351,57
(UTILIDAD-PERDIDA) DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTOS	US\$	-11.290,14
(-) 15% Participación Trabajadores		0,00
(-) 22% Impuesto a la Renta		0,00
PERDIDA DEL EJERCICIO	US\$	-11.290,14

(*) Ver conciliación tributaria numeral 3.4

Ver notas a los Estados Financieros

JOUVICOR & ASOCIADOS CIA. LTDA. Audidores Externos Independientes

INMOBILIARIA MERCEDES S.A. IMSA **ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO** **POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017** (Expresado en dólares de E.U.A.)

	CAPITAL	RESERVA LEGAL	RESULTADO POR ADOPCION NIIF	UTILIDADES/ PÉRDIDA ACUMULADAS	UTILIDAD/PÉRDIDA DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldo a Enero 01, 2017	1.000,00	6.482,52	1.377.640,29	-20.357,58	-12.988,37	1.351.776,86
Transferencia de la Utilidad del Ejercicio a la Utilidad Acumulada				-12.988,37	12.988,37	0,00
Pérdida del Ejercicio al 31 de Diciembre de 2017					-11.290,14	-11.290,14
Saldo al 31 de Diciembre de 2017	1.000,00	6.482,52	1.377.640,29	-33.345,95	-11.290,14	1.340.486,72
Saldo al 31 de Diciembre de 2016	1.000,00	6.482,52	1.377.640,29	-20.357,58	-12.988,37	1.351.776,86

NOTA: Según la Ley de Compañías en el Art. 297 en el caso de Sociedades Anónimas. Las compañías, de las utilidades liquidas de cada ejercicio se tomara un porcentaje no menor al 10% para este objetivo; con el que se forma un fondo de reserva hasta que este alcance por lo menos el 50% del Capital Social

Ver notas a los Estados Financieros



JOUVICOR & ASOCIADOS CIA. LTDA.
Audidores Externos Independientes

INMOBILIARIA MERCEDES S.A. IMSA

ESTADO DE FUJO DE EFECTIVO

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

	2017
<u>FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACION</u>	
Efectivo Recibido De Clientes	32.617,56
Efectivo Pagado A Proveedores, Empleados Y Otros	<u>-33.546,77</u>
TOTAL	-929,21
Otros Ingresos	2.351,57
Otros Entradas y Salidas de Efectivo	<u>-947,65</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE OPERACION	474,71
<u>FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION</u>	
Adquisición de Propiedad, Planta Y Equipo	<u>-275,61</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE INVERSION	-275,61
DISMINUCION NETO DEL EFECTIVO	199,10
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	1.122,85
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	1.321,95

Contenido

1. Identificación de la entidad y actividad económica.....	2
2. Declaración sobre el cumplimiento de las NIIF para PYMES	2
2.1 Bases de la transición a las NIIF para PYMES.....	2
2.1.1 Aplicación NIIF para PYMES	2
3. Políticas contables	2
3.1 Base para la preparación de los estados financieros	3
3.2 Activos Financieros	3
3.3 Activos Financieros- Cuentas por Cobrar.....	3
3.4 Impuesto a la renta y participaciones.....	3
3.5 Propiedad, planta y equipo.....	4
3.6 Propiedades de Inversión	4
3.7 Pasivos financieros.....	4
3.8 Provisiones	5
3.9 Reconocimiento de Ingresos	5
3.10 Reconocimiento de Costos y Gastos	6
3.11 Gestión de Riesgos	6
A) Efectivo y equivalente al efectivo	8
C) Activos Financieros	8
H) Activos por Impuestos Corrientes	8
K) Propiedad, Planta y Equipos.....	9
CC) Cuentas y Documentos por Pagar	9
DD) Impuestos por Pagar	10
Reserva Legal	11
Hechos Subsecuentes.....	11

1. Identificación de la entidad y actividad económica

ENTORNO ECONOMICO, IDENTIFICACION, OBJETIVO Y OPERACION DE LA COMPAÑIA.

La Compañía fue constituida en la provincia del Guayas; ciudad de Guayaquil como Sociedad Anónima bajo la denominación de **INMOBILIARIA MERCEDES S.A. IMSA**, el 28 de Octubre de 1959.

OBJETO DE LA COMPAÑIA, tiene como actividad principal la compra, venta de inmuebles urbanos y rurales, arrendamientos, edificaciones, hipotecas, etc. Siendo en la actualidad su actividad principal; actividad de arrendamiento a personas naturales y jurídicas.

CAPITAL SOCIAL, La compañía al 31 de Diciembre del 2017, presenta un capital suscrito y pagado de US\$ 1,000.00 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, dividido en cinco mil acciones ordinarias y normativas de US\$ 0.20 cada una este es aportado por los accionistas.

2. Declaración sobre el cumplimiento de las NIIF para PYMES

La compañía en cumplimiento en lo establecido por la Superintendencia de Compañías en resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, ha realizado la transición de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales Financieras (NIIF), con un periodo de transición que comprende desde el 1 de enero al 31 de diciembre del 2011 y aplicación total a partir del 1 de enero del 2012, en concordancia con lo estipulado en el Artículo primero de la citada resolución.

2.1 Bases de la transición a las NIIF para PYMES

Los presentes estados financieros de la compañía corresponden al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017 y fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES). La compañía ha aplicado NIIF para PYMES 1 al preparar sus estados Financieros.

2.1.1 Aplicación NIIF para PYMES

La fecha de transición de la compañía es el 1 de enero al 31 de Diciembre del 2011, preparo sus estados financieros de apertura bajo NIIF para PYMES a dicha fecha. La fecha de adopción de las NIIF para PYMES por la compañía es el 1 de enero del 2012. La Sección 35, Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera permite a las Compañía que convergen sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES el utilizar excepciones y exenciones de carácter obligatorio u optativo. Considerando que en la mayoría de los casos son de aplicación retroactiva.

3. Políticas contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigente al 31 de diciembre del 2017 y aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan en estos estados financieros.

3.1 Base para la preparación de los estados financieros

Los presentes Estados Financieros de la Compañía corresponden al periodo terminado el 31 de diciembre de 2017 y han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para las PYMES), emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, anteriormente los Estados Financieros se preparaban de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

3.2 Activos Financieros

Los activos financieros se reconocen en los estados financieros cuando se produce su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable incluyendo en general, los costos asociados a dicha adquisición.

Reconocimiento inicial y medición posterior.

Los activos financieros dentro del alcance de la Sección 11 NIIF para las PYMES se clasifican como activos financieros al valor razonable como cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta o derivados designados como instrumentos de cobertura. Al momento de su reconocimiento inicial, los activos financieros son medidos a su valor razonable. La compañía determina la clasificación de sus activos financieros después de un reconociendo inicial y, cuando es apropiado, revalúa esta determinación al final de cada año.

3.3 Activos Financieros- Cuentas por Cobrar

Las partidas por cobrar corresponden principalmente aquellos deudores pendientes de pago, por ventas de productos. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable, menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor, en caso que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar. En la medición posterior, no se utiliza el método del interés efectivo, dado que la recuperación de estos saldos es de muy corto plazo.

Deterioro de Activos Financieros IMSA mantiene cartera sana debido a la buena recaudación a los inquilinos. La administración no ha considerado necesario reconocer provisión de: Cuentas por Cobrar, de compañías, jubilación y desahucio.

3.4 Impuesto a la renta y participaciones

El impuesto a las ganancias se determina usando las tasas de impuesto aprobadas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno hasta la fecha de cierre de estado de situación financiera.

INMOBILIARIA MERCEDES S.A. IMSA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en Dólares)

<u>Conciliación Tributaria</u>	2017
Pérdida del Ejercicio antes de Participación	-11.290,14
(-) 15% Participación Trabajadores	0,00
Base Imponible	US\$ -11.290,14
(+) Gastos no Deducibles	0,00
Pérdida	US\$ -11.290,14
Utilidad a Reinvertir y Capitalizar	0,00
Saldo Utilidad Gravable	US\$ -11.290,14
22% Impuesto a la Renta Causado	0,00
(-) Crédito por Salida de Divisas	0,00
(-) Retenciones en la Fuente	0,00
Crédito a Favor de la Compañía	US\$ 0,00

3.5 Propiedad, planta y equipo.

Los elementos de la propiedad, planta y quipo se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra (factura emitida por proveedor).

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedad, planta y equipo son rebajados por su depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada a la fecha de cierre de cada periodo contable.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

Los gastos de representación, conservación y mantenimientos menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

En el caso que la compañía enajene alguna propiedad, planta y equipo, la utilidad o perdida resultante de la enajenación se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del periodo.

La propiedad, planta y equipo se presentan al costo, neto de la depreciación acumulada y la estimación por desvalorización de activos de larga duración, de ser el caso. Los terrenos se registran en forma independiente de los edificios o instalaciones en los que puedan estar asentados sobre los mismos y se entienden que tienen una vida útil indefinida, por lo tanto no son objeto de depreciación.

3.6 Propiedades de Inversión

Corresponde al Inmueble de 11 pisos, medido a valor razonable.

3.7 Pasivos financieros

Los pasivos financieros dentro del alcance de la NIFF para las PYMES Sección 11 se clasifican como pasivos financieros al valor razonables con cambios en resultados o prestamos en cuentas por pagar, según sea pertinente. La compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado, los costos de transacción directamente atribuibles

Los pasivos financieros de la compañía incluyen cuentas por pagar comerciales y otras, cuentas por pagar relacionadas, y obligaciones financieras.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la compañía tenga derechos irrevocables para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con la adquisición del financiamiento.

3.8 Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuesto que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultado integral.

3.9 Reconocimiento de Ingresos

La medición de los ingresos se efectúa utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibido o por recibir.

Estos ingresos se reconocen en función del estado de realización del contrato, siempre que el resultado del mismo, pueda ser estimado confiablemente.

Está compuesto principalmente por la venta de productos fabricados propios del giro del negocio.

Los ingresos son reconocidos cuando se han transferido todos los riesgos y beneficios inherentes a los servicios prestados, es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluirán a la Compañía y el monto del ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que se ha realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

Los ingresos por venta de lubricantes son reconocidos como ingresos cuando los riesgos y beneficios asociados son transferidos a los distribuidores o clientes finales, y el flujo de beneficios económicos derivados de dicha venta es probable. Los descuentos otorgados en la venta son reconocidos como descuento en el precio.

3.10 Reconocimiento de Costos y Gastos

Los gastos de operación son reconocidos por la compañía sobre la base de acumulación.

Está compuesto principalmente por gastos administrativos, gastos de ventas, gastos generales e impuestos, tasas, contribuciones y otros gastos propios del giro del negocio.

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) descritos en la Sección 2 de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

3.11 Gestión de Riesgos

Gestión de riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados

La administración de riesgos, está bajo la responsabilidad de los altos directivos de la Compañía. La compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por los funcionarios de la compañía, que permiten identificar dichos riesgos, determinar la magnitud, proponer a los socios medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la compañía, una caracterización y cuantificación de estos, y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la compañía, si es el caso.

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito, surge del efectivo y equivalente de efectivo, instrumentos financieros y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de los clientes, que incluyen a los saldos pendientes de los documentos y cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si se controla, nunca desaparece, esto, por falta de pago de facturas o pago fuera de tiempo de las mismas. Sin embargo, de acuerdo al modelo de negocio de las compañía, para reducirlo, cuenta con diferentes controles, que incluyen:

- Revisión de clientes de acuerdo a las políticas de crédito (evaluación crediticia: capacidad de pago, garantías, carácter, entre otras) y cobranzas (técnicas de cobranzas) más efectivas, acordes a las ofrecidas por el mercado, y para cada tipo de cliente.
- Análisis mensual de indicadores de cartera, que permitan aplicar un seguimiento evolutivo para la toma de decisiones adecuadas y soportadas.
- Mejoramiento continuo de los procesos inmersos en las políticas de crédito y cobranzas (soporte tecnológico y herramientas disponibles).

Riesgo de Liquidez

Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja.

La liquidez de la compañía se analiza diariamente con la revisión los saldos disponibles en las cuentas bancarias.

Riesgo País

El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

INMOBILIARIA MERCEDES S.A. IMSA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en Dólares)

A) Efectivo y equivalente al efectivo

La composición del efectivo y equivalente al efectivo es la siguiente:

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>CAJA</u>		
Caja General	131,36	110,69
US\$	<u>131,36</u>	<u>110,69</u>
<u>BANCOS</u>		
Amazonas Cta. Cte. 35010649	1.190,59	1.012,16
	1.190,59	1.012,16
US\$	<u>1.321,95</u>	<u>1.122,85</u>

C) Activos Financieros

La composición de activos financieros es la siguiente:

<u>ACTIVOS FINANCIEROS</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Clientes	(1) 7.253,79	6.811,35
US\$	<u>7.253,79</u>	<u>6.811,35</u>
<u>CLIENTES</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Martínez Espinoza William	0,00	1.213,65
Servicio Apolo S.C.	4.873,08	3.651,63
Paramo Galarza Lola Aracelly	1.400,00	0,00
Valores Menores A \$1.000,00	980,71	1.946,07
	<u>7.253,79</u>	<u>6.811,35</u>

H) Activos por Impuestos Corrientes

La composición de activos por impuestos corrientes es la siguiente:

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Retenciones en la Fuente	(1) 5.071,73	4.128,53
Crédito tributario I.V.A.	30,67	0,00
US\$	<u>5.102,40</u>	<u>4.128,53</u>
<u>(1) Retenciones en la Fuente</u>		
Retenciones fuente	(a) 943,20	0,00
Retenciones fuente años anteriores	4.128,53	4.128,53
US\$	<u>5.071,73</u>	<u>4.128,53</u>

K) Propiedad, Planta y Equipos

La composición de propiedad, planta y equipos es la siguiente:

INMOBILIARIA MERCEDES S.A. IMSA
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

<u>COSTO</u>	Saldo al 01/01/2017	Compras o Adiciones	Ventas o Bajas/Transf.	Saldo al 31/12/2017
Edificios	1.440.915,43	0,00	0,00	1.440.915,43
Instalaciones	7.670,56	0,00	0,00	7.670,56
Muebles y Enseres	855,86	0,00	0,00	855,86
Equipo de Computación	174,97	275,61	0,00	450,58
TOTAL COSTOS	1.449.616,82	275,61	0,00	1.449.892,43
<u>DEPRECIACION</u>				
(-) Edificios	97.972,06	15.009,59	0,00	112.981,65
(-) Instalaciones	3.459,48	767,05	0,00	4.226,53
(-) Equipo de Computación	68,04	58,32	0,00	126,36
(-) Muebles y Enseres	256,72	85,59	0,00	342,31
TOTAL DEPRECIACION	101.756,30	15.920,55	0,00	117.676,85
TOTAL ACTIVO FIJO	1.347.860,52	15.644,94	0,00	1.332.215,58

CC) Cuentas y Documentos por Pagar

La composición de Cuentas y Documentos por Pagar es la siguiente:

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Provisiones	(1)	1.341,01	2.456,15
Otras cuentas por Pagar- depósitos en garantía	(2)	3.790,00	5.510,00
Cuentas por Pagar	(3)	69,53	0,00
	US\$	<u>5.200,54</u>	<u>7.966,15</u>
<u>(1) Provisiones</u>			
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Contribución Superintendencia Compañías		16,77	1.131,91
Agua		1.157,49	1.157,49
Energía Eléctrica		147,70	147,70
Telefonía		19,05	19,05
	US\$	<u>1.341,01</u>	<u>2.456,15</u>
<u>(2) Otras Cuentas por Pagar</u>			
Accionistas		600,00	0,00
Anticipo de Clientes	(a)	3.190,00	5.510,00
		<u>3.790,00</u>	<u>5.510,00</u>

(a) Depósitos en Garantía

Dager Pesca Bien S.A. DAGPES	540,00	540,00
Natuaventura Naturaleza y Aventura	540,00	540,00
Ancascorp S.A.	0,00	960,00
Paramo Galarza Lola	280,00	280,00
Sonda del Ecuador Ecuasonda S.A.	850,00	850,00
Vergara Poblete Arturo	360,00	360,00
Zambrano Demera Bélgica	0,00	600,00
Aguilera Salazar Teresa	620,00	620,00
Jenny de Lourdes Núñez Cansino	0,00	760,00
	<u>3.190,00</u>	<u>5.510,00</u>

DD) Impuestos por Pagar

La composición, de Impuestos por Pagar es la siguiente:

DD OTRAS OBLIGACIONES		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Administración Tributaria	(1)	206,46	180,24
	US\$	<u>206,46</u>	<u>180,24</u>

(1) Administración Tributaria

Retención en la Fuente	144,07	136,01
Retención de IVA	0,00	44,23
IVA por Pagar	62,39	0,00
	<u>206,46</u>	<u>180,24</u>

LL) Capital Social

La composición, de capital social es la siguiente:

<u>ACCIONISTAS</u>	No. ACCION	VALOR POR ACCION	TOTAL
PERE GUMMA ALEJANDRO JOSE	1000	0,2	200
PERE GUMMA JAIME JAVIER	1000	0,2	200
PERE GUMMA JUAN CARLOS	1000	0,2	200
PERE GUMMA MONSERRAT MAGDALENA	1000	0,2	200
PERE GUMMA NURIA MERCEDES	1000	0,2	200
TOTAL	5000		1.000,00

Reserva Legal

De acuerdo a la legislación vigente la Compañía debe transferir el 10% de su utilidad gravable a la Reserva Legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas o para aumento de capital.

Gestión de Cumplimiento a la unidad de Análisis Financiero (UAF)

Según Resolución SC-DSC-G-12-008 art. 3 señala en una parte "las personas jurídicas que se dediquen en la forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción". Según resolución SCV-DSC. 15-008 registro oficial 521 artículo primero "Disponer que las auditorías externas contempladas en el art. 32 de la norma de ley de prevención, Detección y Erradicación del delito de lavado de Activos y Financiamiento de Delitos, según resolución SC-DSC-G-14-009 registro oficial 292 art. 37 Gestión, Control y Aplicaciones de los mecanismos de prevención Capítulo VIII.

De acorde a los estipulado en el artículo 5 de la Resolución UAF-DG-2012-0106 de 19 de Diciembre de 2012, publicada en el Registro Oficial No. 923 de 1 de abril de 2013, que dice art. 5 A continuación del artículo 4, añádase los siguientes artículos; art. 106, 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 Notario Público en tal sentido, dentro de la cual se incluirá el RUC o el certificado de RUC emitido por el Servicio de Rentas Internas. La compañía Inmobiliaria Mercedes S.A.IMSA, **no deberá ser considerada como sujeto obligado a reportar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF); en los sectores de Constructoras e Inmobiliarias.**

En nuestra opinión Inmobiliaria Mercedes S.A. IMSA, no se dedica de forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria, de acuerdo a las normas legales vigentes, por lo que no presenten incumplimientos durante el año terminado, al 31 de diciembre de 2017 que afecten significativamente los resultados obtenidos en los estados financieros, con relación al cumplimiento de las obligaciones establecidas.

Hechos Subsecuentes

Entre el 31 de Diciembre del 2017 y la fecha de preparación de éstos estados financieros (11 de abril de 2018), no se produjeron eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieron tener un efecto significativo sobre dichos Estados Financieros.