

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### Estado del resultado integral y ganancias acumuladas para el año que termina el 31 de diciembre de 2012

	Notas	2012	2011
Ingresos de actividades ordinarias	5	55.807,36	62.835,29
Costo de ventas		0	0
Ganancia bruta		55.807,36	62.835,29
otros ingresos		0	0
Costos de distribución		0	0
Gastos de administración	6	55.355,55	60.448,73
otros gastos		0	0
Costos financieros		0	0
Ganancia antes de impuestos		451,81	2.386,56
Gasto por impuestos a las ganancias		0	0
Ganancia del año		451,81	2.386,56
Ganancias acumuladas al comienzo del año		0	0
Dividendos		0	0
Ganancias acumuladas al final del año		451,81	2.386,56

La empresa **INMOBILIARIA MERCEDES S.A. IMSA** con **R.U.C.0992115173001** durante el año 2012 ha tenido operaciones por lo cual surgen de ganancias, se ha optado por presentar un único estado del resultado integral y ganancias acumuladas en lugar de estados separados del resultado integral.

**Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012**

	Notas	2012	2011
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	11	1.857,72	6.971,74
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	4.730,79	17.629,64
Inventario		0	0
Crédito Tributario		2.972,79	1.877,97
Otros Cuentas por Cobrar	7	9.403,24	0
<b>Activos no corrientes</b>			
Inversiones en asociadas		0	0
Propiedades, planta y equipo	2	2.510,46	2.510,46
Activo por impuestos diferidos		0	3.430,00
		0	0
<b>Activos totales</b>		<b>21.475,00</b>	<b>32.419,81</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Proveedores corrientes no relacionados locales	8	6.030,00	970,48
Obligaciones con Instituciones Financieras	8	0	14.310,94
Prestamos accionistas locales		0	0
Impuestos a la renta por pagar	9	88,33	0
Provisión para obligaciones		1.486,68	0
Participación de trabajadores por pagar	9	67,77	357,98
Pasivos Diferidos		0	2.585,16

**Patrimonio**

Capital en acciones	10	1.000,00	1.000,00
Reserva Legal		6.856,52	6.842,52
Ganancias del ejercicio	10	451,81	2.386,56
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez NIIF	10	5.867,89	4.326,17
		<hr/>	<hr/>
		13.802,22	14.195,25
Total pasivos y patrimonio		<hr/>	<hr/>
		<b>21.475,00</b>	<b>32.419,81</b>

Notas: La NIIF para las PYMES no requiere un estado de situación financiera al principio del primer periodo comparativo, por lo que se muestra sombreado. Se presenta aquí para ayudar a comprender los cálculos de los importes subyacentes en el estado de flujos de efectivo.

**Estado de flujos de efectivo consolidado para el año que termina el  
31 de diciembre de 2012**

**IMSA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INDIRECTO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
**(Expresado en U.S.\$)**

	2012
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	
Utilidad del ejercicio	\$ 451,81
<b>Partidas que no constituyen desembolsos</b>	
Depreciación	\$ -
provision beneficios sociales	\$ 1.486,68
<b>Efecto neto de la aplicación de la NIIF, por Activos FIJO SUPERAVIT P.P.E.</b>	
<b>Efecto neto de la aplicación de la NIIF, en la Provisión Jubilación Patronal</b>	
<b>Efecto neto de la aplicación de la NIIF, en la Provisión Desahucio</b>	
	<u>\$ 1.938,49</u>
Disminucion, Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes Corrientes No Relacionados Locales	\$ 12.898,85
Aumento, Otras Cuentas y Documentos por Cobrar Corrientes Relacionados Locales	\$ (9.403,24)
Aumento, Crédito Tributario	\$ (1.094,82)
Otros Activos Corrientes (Activo por Impuesto Diferido)	\$ 3.430,00
Aumento, Cuentas y Documentos por Pagar Corriente no Relacionados Locales	\$ 5.147,85
Otras Cuentas y Documentos por Pagar no Corriente	\$ (17.186,31)
<b>Pasivo Acumulado</b>	\$ -
<b>Efectivo neto, Proveniente en acitvidades de Operación</b>	<u>\$ (4.269,18)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACITIVIDADES DE INVERSION</b>	
Disminucion , Propiedad Planta y Equipo	\$ -
Aumento, Otros Activos Diferidos	\$ -
<b>Efectivo neto, Utilizado en Acitvidades de Inversión</b>	<u>\$ -</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACITIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	
Aumentos, Cuentas y Documentos por Pagar Relacionadas Locales a Largo Plazo	\$ 844,84
<b>Efectivo neto, Proveniente en Acitvidades de Financiamiento</b>	<u>\$ (844,84)</u>
Disminución del efectivo y sus equivalentes	\$ (5.114,02)
Efectivo y sus equivalentes al inicio del período	\$ 6.971,74
<b>Efectivo y sus equivalentes al final del período</b>	<u><u>\$ 1.857,72</u></u>

## **Políticas contables y notas explicativas a los estados financieros para el año que termina el 31 de Diciembre de 2012**

### **1. Información general**

**INMOBILIARIA MERCEDES S.A. IMSA** es una sociedad radicada en Ecuador, El domicilio de su sede social y principal centro del negocio es en la calle **Córdova 1004 y P. Icaza Edificio Alpeca Piso 12** Su actividad principal es la Compra, Venta, Alquiler y Explotación de Bienes Inmuebles.

### **2. Bases de elaboración y políticas contables**

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en las unidades monetarias dólares americanos como principal moneda en el Ecuador.

#### ***Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias***

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de servicios se reconocen cuando se entregan los servicios y ha cambiado su propiedad. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos cobrados por cuenta del gobierno del Ecuador.

#### ***Impuesto a las ganancias***

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

### ***Propiedades, planta y equipo***

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas:

Edificios	5 por ciento
Instalaciones fijas y equipo	10 por ciento
Vehículos	20 por ciento
Muebles y enseres	10 por ciento
Equipos de Computación	33.33 por ciento

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar los nuevos valores.

### ***Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar***

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

### ***Acreedores comerciales***

Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los importes de acreedores comerciales denominados en moneda extranjera se convierten a la unidad monetaria (Dólares americanos) usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa. Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera se incluyen en otros gastos o en otros ingresos.

### ***Beneficios a los empleados - pagos por largos periodos de servicio***

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicio. Todo el personal a tiempo completo de la planilla, a excepción de los accionistas, está cubierto por el programa de seguridad social. La empresa no financia esta obligación por anticipado.

El costo y la obligación de la empresa de realizar pagos por largos periodos de servicio a los empleados se reconocen durante los periodos de servicio de los empleados.

### **3. Supuestos clave de la incertidumbre en la estimación**

#### ***Pagos por largos periodos de servicio***

Al determinar el pasivo para los pagos por largos periodos de servicio, la gerencia debe hacer una estimación de los incrementos de los sueldos durante los siguientes cinco años, la tasa de descuento para los siguientes cinco años a utilizar para calcular el valor presente y el número de empleados que se espera que abandonen la entidad antes de recibir los beneficios.

### **5. Ingresos de actividades ordinarias**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>U.S.</b>	<b>U.S.</b>
Ventas de Servicios	55.807,36	62.835,29

### **6. Ganancia antes de impuestos**

Las siguientes partidas se han reconocido como gastos (ingresos) para determinar la ganancia antes de impuestos.

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>U.S.</b>	<b>U.S.</b>
Costo de Ventas reconocido como gasto	0	0
Gastos administrativos	55.355,55	60.488,73
<b>Total Costos y Gastos</b>	<b>55.355,55</b>	<b>60.488,73</b>

### **7. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>U.S.</b>	<b>U.S.</b>
Cuentas y Documentos por cobrar de clientes no relacionados	4.730,79	17.629,64
Otras Cuentas y Documentos por cobrar de Clientes Relacionados	9.403,24	0
<b>Total cuentas por cobrar</b>	<b>14.134,03</b>	<b>17.629,64</b>

### 8. Acreedores comerciales

	2012 U.S.	2011 U.S.
Cuentas por Pagar no relacionados locales	6.030,00	970,48
Obligaciones con Instituciones Financieras C/P	0	0
Otras cuentas y documentos por pagar	0	0
<b>Total cuentas por Pagar</b>	<b>6.030,00</b>	<b>970,48</b>

### 9. Impuestos Por Pagar Corrientes

	2012 U.S. \$	2011 U.S. \$
Impuesto a la Renta por Pagar	88,33	0
Participación Trabajadores	67,77	357,98
<b>Total Efectivo y equivalente</b>	<b>156,10</b>	<b>357,98</b>

### 10. Capital en acciones

Los saldos a 31 de diciembre se mantienen al cierre del periodo 2.012.

	2012 U.S. \$	2011 U.S. \$
Capital Suscrito y Pagado	1.000,00	1.000,00
<b>Total Capital en Acciones</b>	<b>1.000,00</b>	<b>1.000,00</b>

### 11. Efectivo y equivalentes al efectivo

La empresa tuvo movimientos durante el periodo 2.012., a continuación en la siguiente nota se expresa la variación la cual se evidencia en el estado de flujo de efectivo

	2012 U.S. \$	2011 U.S. \$
Efectivo en caja	1.857,72	6.971,74
sobregiros	0	0
<b>Total Efectivo y equivalente</b>	<b>1.857,72</b>	<b>6.971,74</b>

### 12. Pasivos contingentes

Durante 2012 el asesor legal de la empresa en estos estados financieros no ha reconocido ninguna provisión

### 13. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

No se muestra ningún, hecho subsecuente después del cierre económico del año 2011 en el estado de situación financiera el 31 de diciembre de 2012.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'E. Lopez', is located in the center-right of the page.