

INMOBILIARIA MERCEDES S.A. IMSA

POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DICIEMBRE 2016

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA MERCEDES S.A. IMSA, es una compañía anónima constituida en el Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil, el 30 de Octubre de 1959. El domicilio principal del negocio es en la Calle General Córdova 1004 y Francisco de Paula Icaza, en el piso 12, Edificio Alpeca frente al Banco de Machala. El RUC es: **0992115173001**. Su actividad principal son las relacionadas con la Compra, Venta, Alquiler y Explotación de Bienes Inmuebles 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. BASES DE ELABORACIÓN

2.1. Declaración de Cumplimiento

Los Estados Financieros han sido preparados de conformidad 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). Toda la información financiera expresada en este informe se encuentra presentada en USD (Dólares Estadounidenses).

2.2. Bases de Medición

INMOBILIARIA MERCEDES S.A. IMSA, al encontrarse en el tercer grupo para la Adopción de NIIF, utiliza su fecha de transición en el año 2011, por lo tanto a la Compañía le corresponde aplicar las NIIF a partir del año 2012. Sus estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. Los estados financieros se presentan en dólares de E.U.A., moneda de curso legal y funcional de presentación.

3. POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad más importantes se resumen a continuación:

3.1. -Efectivo y Equivalentes de Efectivo.-

El Efectivo incluye a los activos financieros líquidos, esto es el efectivo en caja, y los saldos mantenidos en bancos.

3.2. – Activos Financieros cuentas por cobrar a compañías y relacionadas.-

Son importes debidos por clientes por la prestación de servicios realizados en el curso normal y se reconoce inicialmente por su valor razonable. Reconocidos a su valor razonable, representan las cuentas por cobrar inquilinos y a terceros tales como Servicios Apolo S.C. entidad contratada para recaudar los valores por alícuotas y la compañía relacionada Inmobiliaria Cadaqués C. Ltda., por desembolsos incurridos a favor de ésta.

3.3.-Propiedades, planta y equipo

El inmueble (12avo.piso) está registrado a su valor razonable menos la depreciación acumulada. Las otras propiedades como maquinarias, equipos, instalaciones, muebles y enseres están reconocidas al costo, menos la depreciación acumulada.

Los elementos de P.P. y E son depreciados en línea recta, y de acuerdo a la siguiente tabla:

P.P. y E	Vida Útil
12avo.Piso	96 años 1,04167%
Maquinarias y Equipos	10 años 10%
Muebles y Enseres	10 años 10%

Los pagos por reparación y mantenimiento se imputan a resultados del período en que se Producen, mientras que los que mejoran la vida útil se imputan al costo del activo.

Es política de la empresa considerar como Activos Fijos, bienes cuyo valor supere los \$ 500,00 dólares estadounidenses.

3.4.-Propiedades de INVERSIÓN

Una Entidad se remitirá las NIIF para las Pymes si mantiene en calidad de propietaria o de arrendataria propiedades de inversión, es decir, inversiones inmobiliarias (terrenos o un edificio o parte de un edificio o ambos) para obtener rentas.

Corresponde al inmueble de 11 pisos, medido a valor razonable. Su depreciación es a razón de 1.04167 % anual, equivalente a 96 años.

3.5.–Pasivos Financieros. Cuentas Comerciales por Pagar

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario, basadas en condiciones de crédito normales y no generan intereses.

Se reconocen a su valor razonable, netos de los costos de la transacción incurridos: corresponde a proveedores, depósitos recibidos en garantía por parte de los inquilinos y

cuenta por pagar tarjeta de crédito de uno de los accionistas. IMSA no mantiene obligaciones bancarias.

3.6.-Reconocimiento de Ingresos de Actividades Ordinarias

Los ingresos ordinarios son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Empresa y cuando el ingreso se puede medir con fiabilidad, y se calculan al valor razonable de la contraprestación del servicios de arriendos.

La compañía mantiene arriendos sólo de tipo operativo para: locales comerciales y para vivienda.

3.7.- Reconocimiento de Gastos

Los gastos se registran al momento de ser pagados, más la acumulación o provisión de servicios efectivamente recibidos con facturas de los proveedores. Se registran al costo y se constituyen por los gastos de sueldos, beneficios sociales, honorarios, etc.

Los gastos se reconocen en el ejercicio en que se incurren.

3.8.- Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar. El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido (la entidad no mantiene registros por impuestos diferidos): **Impuesto corriente.**- Según normativa fiscal vigente constituye el mayor entre el anticipo pagado vs el impuesto a la renta generado de la declaración fiscal en el formulario 101. IMSA para el 2014 canceló el impuesto mínimo (anticipo), mientras que para el 2015 la determinación del anticipo no dio valores a pagar.

La Ley de Régimen Tributario Interno y Reglamento también establecen que las sociedades calcularán y pagarán un anticipo al impuesto a la Renta equivalente a la suma matemática de los siguientes rubros:

- 0,2% del patrimonio total
- 0,2% del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta
- 0,4% del activo total, y
- 0,4% del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta

3.9.- Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando la Sociedad tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, y es probable que se requiera una salida de recursos y se pueda hacer una estimación confiable del monto de la obligación. El gasto relacionado con cualquier provisión es presentado en el Estado de Resultados, corresponden a impuestos corrientes, de servicios básicos, beneficios sociales de los empleados.

3.10.- Capital Suscrito

El capital suscrito de la compañía es de US\$1.000,00 y está cancelado en su totalidad.

3.11.- Eventos posteriores.-

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

4. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA para PYMES.

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. SC.Q.IC1.004 del 21 de Agosto del 2006 la Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), a partir del 01 de Enero del 2009, la cual ratifica con la Resolución No. ADM.8199 del 03 de Julio del 2008, la Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF".

INMOBILIARIA MERCEDES S.A. IMSA, está obligada a presentar sus Estados Financieros de acuerdo con las NIIF para las Pymes a partir del 01 de enero del 2012.

La compañía define como su periodo de transición a las NIIF para las Pymes el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 01 de enero del 2011, y los ajustes efectuados al inicio y al término del periodo de transición deberán contabilizarse el 01 de enero del 2012.

A partir del año 2013 la compañía presentó sus Estados Financieros AUDITADOS.

En el ejercicio 2014 según reformas se agregó un inciso al artículo 41 de la LRTI, donde indica que no se consideran los re avalúos para efectos de la Determinación del anticipo de impuesto a la renta.

CUADROS COMPARATIVOS:

4.1.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.

Cuentas	31 DE DICIEMBRE	
	2015	2016
EFECTIVO Y BANCOS		
Caja General	1.082,91	110,69
Banco Amazonas Cta. Cte. 35010649	25,78	1.012,16
Totales	\$ 1.108,69	\$ 1.122,85

4.2.- ACTIVOS CORRIENTES

Cuentas	31 DE DICIEMBRE	
	2015	2016
DEUDORES COMERCIALES-CLIENTES	2.303,65	2.451,25
(-) PROV.CTAS.INCOBRABLES	-	-
COMPAÑÍAS RELACIONADAS	6.787,64	4.360,10
ACCIONISTAS	-	-
IMPUESTOS Y RETENCIONES	5.073,67	4.128,53
PAGOS ANTICIPADOS	134,45	-
Totales	\$ 14.299,41	\$ 10.939,88

El valor de Deudores Comerciales comprende los saldos de las cuentas por cobrar a Clientes por servicios de Alquiler de los departamentos y oficinas.

4.3.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.-

Cuentas	31 DE DICIEMBRE	
	2015	2016
INMUEBLES	123.375,92	123.375,92
MUEBLES Y ENSERES	855,86	855,86
MAQUINARIA, EQUIPO E INSTALACIONES	7.670,56	7.670,56
EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	174,97	174,97
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(4.158,44)	(6.354,58)
Totales	\$ 127.918,87	\$ 125.722,73

El valor de Inmuebles corresponde al 12avo. Piso donde se encuentran las oficinas de la Administración, porque los otros pisos están destinados para el giro del negocio de la compañía. El gasto de depreciación del año 2016 asciende a \$6.354,58, el cual incluye la propiedad del 12avo.piso y el ajuste por la venta del vehículo.

4.4.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN.-

La empresa **INMOBILIARIA MERCEDES S.A. IMSA**, corrige el valor de su propiedad (Edificio de 12 pisos) registrando sus Activos a Valor Razonable por el valor de \$1.317.539,51 utilizando el Avalúo comercial (valor de mercado) de un perito calificado por la Superintendencia de Compañías. La propiedad de inversión comprende desde planta baja hasta el 11avo. Piso. El gasto de depreciación del año es de US\$13.724,41 a razón de 1,04167% anual.

PROPIEDAD DE INVERSIÓN	INMUEBLE
Al 31 de diciembre-2015	1.317.539,51
Ajuste por reevalúo	-
Ajustes y Reclasificaciones	-
Al 31 de Diciembre/2016	\$ 1.317.539,51
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	
Al 31 de diciembre-2015	81.677,31
Depreciación Anual según NIIF	13.724,41
Al 31 de Diciembre/2016	\$ 95.401,72
IMPORTE EN LIBROS	
Al 31 de Diciembre del 2016	\$ 1.222.137,79

4.5.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Se descompone como sigue:

CUENTAS	31 DE DICIEMBRE	
	2015	2016
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	163,31	-
ACCIONISTAS	99,68	-
SUELDOS POR PAGAR ACCIONISTA	3.329,75	-
COMPAÑÍAS RELACIONADAS	-	-
CUENTAS POR PAGAR CON EL IESS	331,21	-
BENEFICIOS SOCIALES EMPLEADOS	857,99	-
PARTICIPACION TRABAJADORES	957,33	-
PROVISION SERVICIOS BASICOS	1.387,55	1.324,24
CON LA ADMINIST.TRIBUTARIA	268,07	180,24
CONTRIBUCIONES SUPER CIAS	1.130,51	1.131,91
DEPOSITOS EN GARANTIA	4.750,00	5.510,00
IMPUESTOS MUNICIPALES	77,52	-
Totales	\$ 13.352,92	\$ 8.146,39

En los depósitos en garantía de los inquilinos según contratos suscritos, corresponden a 8 inquilinos, 5 personas naturales y 4 personas jurídicas.

4.6.- PATRIMONIO NETO

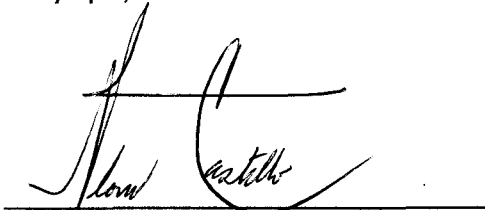
Los saldos al 31 de Diciembre del 2016 del Capital social suscrito de la compañía en sus Estados Financieros ANUALES comprenden 5.000 acciones ordinarias y nominativas con un valor nominal de \$ 0.20 completamente desembolsadas, emitidas y en circulación, y el efecto importante de la Aplicación de las NIIF en sus activos mediante la cuenta Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF.

PATRIMONIO NETO		
AL 31 DICIEMBRE DEL 2016		
CUENTAS	2015	2016
Capital emitido	1.000,00	1.000,00
Reserva Legal	6.482,52	6.482,52
Resultados acumulados por adopción primera vez NIIF	1.377.640,29	1.377.640,29
Pérdidas Acumuladas	(7.981,20)	(20.357,58)
Perdida del Ejercicio	(11.305,36)	(12.988,37)
Ganancia Neta del Ejercicio	-	-
Totales 31 Diciembre del 2016	\$ 1.365.836,25	\$ 1.351.776,86

4.7.- APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los Estados Financieros AUDITADOS al 31 de Diciembre del 2016, fueron aprobados por la Administración en Abril 17 del 2017, según Acta de Junta General Universal Ordinaria de Accionistas de la compañía.

Guayaquil, Abril 17 del 2017



ING. CPA. ALBERTO JUAN FLORES CASTILLO

CONTADOR

RUC No. 0906041140001

REGISTRO No. G.12.040