



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
INMOBILIARIA MANPES S.A.
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado el estado de situación de la empresa **INMOBILIARIA MANPES S.A.** al 31 de diciembre del 2012 y los estados financieros de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas, y estado de flujos de efectivo del ejercicio en mención, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros. Tal como se explica con más detalle en la Nota A, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre 2012 son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2011 fueron elaborados con base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad y los mismos han sido ajustados para propósitos comparativos.

Es responsabilidad de la administración de la compañía la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en nuestra auditoría.

Nuestros exámenes se efectuaron 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 si los estados financieros están libres de errores importantes. Una auditoría incluye el examen a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de auditor incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizables son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia 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 proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA MANPES S.A.** al 31 de diciembre del 2012 y los resultados integrales, los cambios en su patrimonio neto y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

AUDITORES Y CONSULTORES
AUDIFEDMAR S.A.
Reg. No. SC-RNAE 2-648

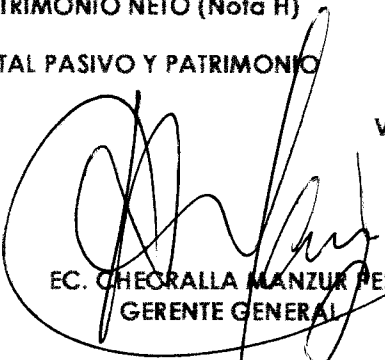
FEDERICO ARMIJOS BONILLA
Licencia Profesional No. 10713



INMOBILIARIA MANPES S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(expresado en U.S. dólares)

	al 31 de diciembre del 2012	al 31 de diciembre del 2011	al 01 de enero del 2011
ACTIVO			
CORRIENTE			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	35.067,96	38.359,77	16.972,14
ACTIVOS FINANCIEROS (Nota B)	4.431,40	4.549,74	26.924,54
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES (Nota C)	6.287,81	6.246,69	4.788,28
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	45.787,17	49.156,20	48.684,96
NO CORRIENTE			
PROPIEDADES DE INVERSIÓN (Nota D)	1.807.855,34	1.807.855,34	1.811.384,85
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	0,00	27,78	68,21
TOTAL ACTIVO	1.853.642,51	1.857.039,32	1.860.138,02
PASIVO			
CORRIENTE			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	0,00	0,00	233,08
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (Nota E)	6.345,15	10.603,47	7.877,03
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS	40,00	40,00	40,00
TOTAL PASIVO CORRIENTE	6.385,15	10.643,47	8.150,11
NO CORRIENTE			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR (Nota F)	852,08	852,08	852,08
PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS (Nota G)	2.262,01	1.759,00	0,00
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	3.114,09	2.611,08	852,08
TOTAL PASIVO	9.499,24	13.254,55	9.002,19
PATRIMONIO NETO (Nota H)	1.844.143,27	1.843.784,77	1.851.135,83
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1.853.642,51	1.857.039,32	1.860.138,02

Ver notas a los estados financieros


EC. CHEORALLA MANZUR PESANTES
GERENTE GENERAL

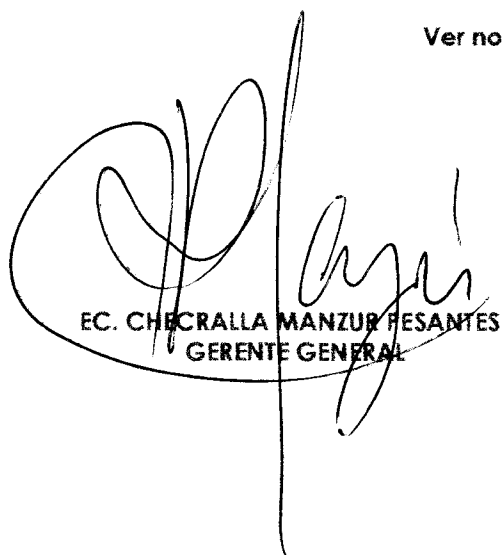

ING. TERESA CORDOVA VERDESOTO
CONTADORA



INMOBILIARIA MANPES S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(expresado en U.S. dólares)

	al 31 de diciembre del 2012	al 31 de diciembre del 2011
INGRESOS (Nota I)		
VENTAS	41.950,00	46.900,00
TOTAL INGRESOS	41.950,00	46.900,00
COSTOS Y GASTOS (Nota J)		
GASTOS ADMINISTRATIVOS	38.132,45	52.474,86
TOTAL GASTOS	38.132,45	52.474,86
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	3.817,55	-5.574,86
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	572,63	0,00
IMPUESTO A LA RENTA (Nota K)	757,12	718,29
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DEL EJERCICIO	2.487,80	-6.293,15

Ver notas a los estados financieros


EC. CHECRALLA MANZUR PESANTES
GERENTE GENERAL

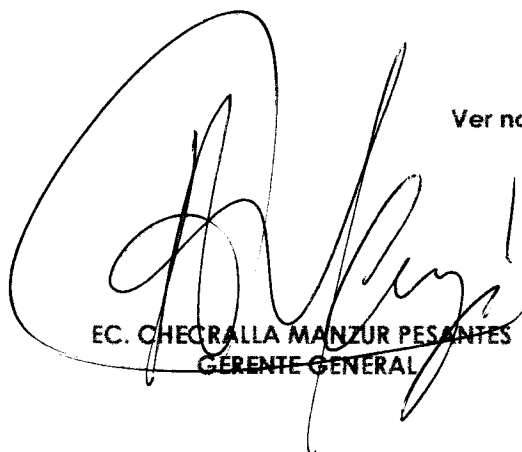

ING. TERESA CORDOVA VERDESOTO
CONTADORA



INMOBILIARIA MANPES S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(expresado en U.S. dólares)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESULTADOS ACUMULADOS				GANANCIAS (PÉRDIDAS)	TOTAL
			GANANCIAS ACUMULADAS	PÉRDIDAS ACUMULADAS	RESERVA DE CAPITAL	RESULTADOS ACUM. POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIF		
SALDO AL 01 DE ENERO DEL 2011	1.000,00	651,41	360,42	-2.612,46	68.928,61	1.781.973,57	834,28	1.851.135,83
DIFERENCIA PAGO MÍNIMO IMPTO. RENTA 2010							-340,20	-340,20
TRANSFERENCIA RESULTADOS AÑO 2010		49,41	444,67				-494,08	0,00
PROV. JUBILACIÓN PATRONAL S/ESTUDIO ACTUARIAL				-1.436,00				-1.436,00
PÉRDIDA AÑO 2011							-5.574,86	-5.574,86
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011	1.000,00	700,82	805,09	-4.048,46	68.928,61	1.781.973,57	-5.574,86	1.843.784,77
PAGO MÍNIMO IMPUESTO RENTA AÑO 2011							-718,29	-718,29
TRANSFERIMOS RESULTADOS AÑO 2011				-6.293,15			6.293,15	0,00
AJUSTES IMPUESTOS NO RECUPERADOS Y OTROS				-1.411,01				-1.411,01
UTILIDAD AÑO 2012							2.487,80	2.487,80
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2012	1.000,00	700,82	805,09	-11.752,62	68.928,61	1.781.973,57	2.487,80	1.844.143,27

Ver notas a los estados financieros


EC. CHECRALLA MANZUR PESANTES
GERENTE GENERAL

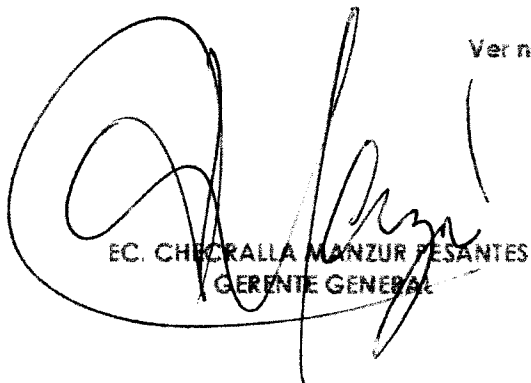

ING. TERESA CORDOVA VERDESOTO
CONTADORA



INMOBILIARIA MANPES S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(expresado en U.S. dólares)

	<u>al 31 de diciembre del 2012</u>	<u>al 31 de diciembre del 2011</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	41.950,00	46.900,00
Otros cobros por actividades de operación	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	41.950,00	46.900,00
Clases de pagos por actividades de operación		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-39.462,20	-48.553,35
Otras entradas y salidas de efectivo	-3.462,81	-1.691,49
Otras entradas y salidas de efectivo	<u>0,00</u>	<u>25.101,24</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>-975,01</u>	<u>21.756,40</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	0,00	-392,00
Otras entradas y salidas de efectivo	<u>-2.316,80</u>	<u>23,23</u>
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	<u>-2.316,80</u>	<u>-368,77</u>
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	<u>-3.291,81</u>	<u>21.387,63</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	<u>38.359,77</u>	<u>16.972,14</u>

Ver notas a los estados financieros


EC. CHECRALLA MANZUR PESANTES
GERENTE GENERAL

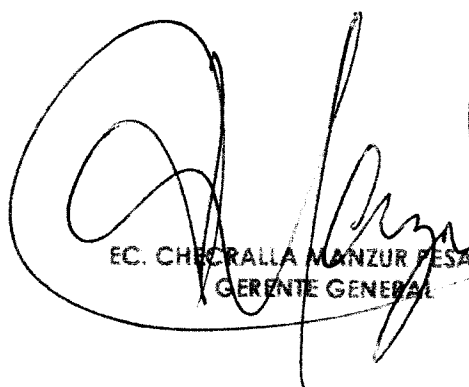

ING. TERESA CORDOVA VERDESOTO
CONTADORA



INMOBILIARIA MANPES S.A.
CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN
POR LOS AÑOS TERMINADOS
(expresado en U.S. dólares)

	el 31 de diciembre del 2012	el 31 de diciembre del 2011
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	3.817,55	-5.574,86
AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:		
Ajustes por gasto por participación trabajadores	-572,63	
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	0,00	3.921,51
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	-38,83	0,00
	<u>-611,46</u>	<u>3.921,51</u>
CAMBIOS DE ACTIVOS Y PASIVOS:		
Incremento (disminución) en:		
activos financieros	118,34	22.374,80
Activos por impuestos corrientes	-41,12	-1.458,41
Otros activos no corrientes	0,00	
Beneficio a empleados	-4.258,32	-233,08
Con la Administración tributaria	0,00	
Otros pasivos	0,00	2.726,44
	<u>-4.181,10</u>	<u>23.409,75</u>
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-975,01	21.756,40

Ver notas a los estados financieros


EC. CHECRALLA MANZUR PESANTES
GERENTE GENERAL


ING. TERESA CORDOVA VERDESOTO
CONTADORA



INMOBILIARIA MANPES S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2012
(expresado en U.S. dólares)

NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

1.- ANTECEDENTES Y OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA:

La empresa está constituida de acuerdo a las leyes mercantiles del Ecuador según consta en la escritura celebrada el cuatro de febrero de mil novecientos ochenta y dos ante la Notaría Décima Sexta del cantón Guayaquil Abogada Melva Rodríguez de Verduga, e inscrita en el Registro Mercantil el diez de marzo de mil novecientos ochenta y dos, con el nombre de Comercial Inmobiliaria Manzur Pesantes MANPES C.LTDA. y un capital social de \$/. 500.000,00 (sucres).

Aumentó el capital social en la suma de cuatro millones quinientos mil sucres (\$/. 4.500.000,00) mediante escritura pública de Aumento de Capital y Reforma de Estatutos celebrada ante el Notario Trigésimo del cantón Guayaquil Abogado Piero Gastón Aycart Vincenzini e inscrita en el registro mercantil el diez y ocho de mayo de mil novecientos ochenta y cuatro.

El 15 de septiembre del dos mil nueve se inscribió en el Registro Mercantil, la escritura de Transformación de la compañía INMOBILIARIA MANPES CIA. LTDA. en una Sociedad Anónima con la denominación de INMOBILIARIA MANPES S.A. y Reforma Integral del Estatuto.

Actualmente tiene un capital social de US\$1.000,00 conformado por 1.000 acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una (US\$1,00).

Tiene su domicilio en la ciudad de Guayaquil, y su actividad principal es alquiler de bienes inmuebles.

2.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

Base de Presentación de los Estados Financieros.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y preparados a partir del 1 de enero del 2011 de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

La preparación de los estados financieros se efectuó sobre bases contables de empresas que prevén la realización de los activos y la cancelación de los pasivos. Al 31 de diciembre del 2012, los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en US\$39.402,02, y las utilidades obtenidas por US\$2.487,80 después de participación a trabajadores e impuesto a la renta, representan un margen neto de utilidad del 5,93%.

La Superintendencia de Compañías estableció mediante la resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero del 2009, la cual ratifica con la resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente con la resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008 publicada en el registro oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008 resolvió el Cronograma de aplicación obligatoria "a partir del 1ro. de enero del 2010 y hasta el 2012 de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia para preparar y presentar sus estados financieros.



INMOBILIARIA MANPES S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2012
(expresado en U.S. dólares)

NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:
(continuación...)

INMOBILIARIA MANPES S.A. en cumplimiento a la resolución No. 08.G.DSC.010 de noviembre del 2008, le corresponde adoptar las NIIF para PYMES en el tercer grupo, esto es: a partir del 1 de enero del 2012, teniendo como período de transición del 1 de enero al 31 de diciembre del 2011.

- NIC 1 (Presentación de estados financieros)
- NIC 7 (Estados de flujo de efectivo)
- NIC 8 (Políticas contables, cambio en la estimación y errores)
- NIC 12 (Impuestos a las ganancias)
- NIC 16 (Propiedad, planta y equipos)
- NIC 18 (Ingresos ordinarios)
- NIIF 1 (Adopción por primera vez de las NIIF)
- NIIF 7 (Instrumentos Financieros) información a revelar

Como parte del proceso de transición elaboró y cumplió en el mes de noviembre y diciembre del año 2011 con la entrega del Cronograma de Implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y la Conciliación del Patrimonio, que contiene:

- Plan de capacitación
- Plan de implementación
- Fecha de diagnóstico de los principales impactos

Esta información fue aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el doce de octubre del 2011, adicionalmente, la compañía elaboró para el respectivo período de transición, lo siguiente:

- Conciliación del patrimonio neto de los accionistas reportado en base a NEC al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011, al patrimonio neto de los accionistas convertidos bajo NIIF, a las fechas indicadas.
- Conciliación del estado de resultados del año 2011 (utilidad del período) en base a NEC, al estado de resultado bajo NIIF.
- Revelación de efectos por aplicación de primera vez de las NIIF en el estado de flujos efectivo del 31 de diciembre del 2011, según el caso, previamente presentando bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
- Conciliación del estado de situación reportado en base a NEC al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011, el estado de situación convertidos bajo NIIF a las fechas indicadas

La Compañía durante el año 2011, procedió a identificar los efectos como parte de la aplicación de la NIIF 1 (Adopción por primera vez de las NIIF); los ajustes resultantes por US\$1.781.973,57 surgieron de sucesos y transacciones anteriores a la fecha de transición a las NIIF; INMOBILIARIA MANPES S.A. conoció estos ajustes en la fecha de transición a las NIIF directamente en la cuenta Resultados Acumulados por Adopción por primera vez de las NIIF, que forma parte del patrimonio de los accionistas.



INMOBILIARIA MANPES S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2012
(expresado en U.S. dólares)

NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:
(continuación...)

El detalle de los ajustes efectuados es el siguiente:

	2011	
	dic-31	ene-01
Patrimonio de acuerdo a NEC anteriores	\$ 61.811,20	\$ 69.162,26
Ajustes:		
Reavalúo de Terrenos	1.195.559,20	1.195.559,20
Reavalúo de Edificios	586.414,37	586.414,37
Total de ajustes	1.781.973,57	1.781.973,57
Total patrimonio de acuerdo NIIF	\$ 1.843.784,77	\$ 1.851.135,83

Declaración de Cumplimiento.- Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas internacionales de Información Financiera (NIIF) para las PYMES.

Bases de Elaboración.- Los estados financieros se presentan sobre la base de costo histórico, excepto los instrumentos financieros clasificados como activos financieros a valor razonable, los cuales se presentan a su valor razonable.

Moneda funcional.- Los estados financieros adjuntos son presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000.

A continuación mencionamos un resumen de las principales políticas contables aplicadas por la Compañía para la elaboración de los estados financieros:

Efectivo y equivalentes al efectivo.- Incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo con un vencimiento original de tres meses o menos, y los descubiertos bancarios. En el balance, los descubiertos bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

Activos Financieros.- La compañía clasifica sus activos financieros en 2 categorías: (1) Cuentas por cobrar clientes (2) Otras Cuentas por cobrar. El valor razonable de las cuentas por cobrar a clientes fue determinado mediante análisis de recuperación probable de las cuentas.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros, que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a GP como: mercado, financieros y generales de negocio, tal como se detalla a continuación:

Financieros.- Al 31 de diciembre la Compañía tiene liquidez, sus activos corriente cubren 7,17 veces al pasivo corriente, y sus activos totales han sido financiados en un 0,51% (0,71% en el año 2011), por sus acreedores.

Propiedades, planta y equipo, neto.- Se presentan al costo de adquisición menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor. El costo de las propiedades, planta y equipos incluye la revaluación efectuada sobre la base de tasaciones realizadas por peritos independientes. Dichos activos se expresan al valor razonable determinado a la fecha de la tasación menos su depreciación acumulada.



INMOBILIARIA MANPES S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2012
(expresado en U.S. dólares)

NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:
(continuación...)

La depreciación de los activos fijos, es calculada siguiendo el método de línea recta sobre la base de su vida útil estimada, las cuales se muestran a continuación:

<u>PROPIEDADES</u>	<u>AÑOS</u>
EDIFICIOS	20
TERRENOS	-

Inventarios.- Están registrados al costo de adquisición, el que no supera el valor de mercado. El valor de realización es el precio de venta normal menos los costos para ponerlos en condición de venta, incluyendo los gastos de comercialización y distribución.

Cuentas comerciales a pagar.- Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de la explotación. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. (O vencen en el ciclo normal de explotación, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Provisiones.- Las provisiones se reconocen cuando (1) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (2) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (3) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Los conceptos por los cuales se constituyen provisiones con cargo a resultados corresponden principalmente al impuesto a la renta causado en el año y a la participación de los trabajadores en las utilidades.

Impuesto a la Renta.- La provisión para impuesto a la renta está constituida a la tasa del 23% sobre la utilidad gravable y se carga a los resultados del año en que se devenga, esta provisión está sujeta a la norma que entró en vigor en el año 2010 que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior: sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables, y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Reserva Legal.- De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas incurridas o para aumentar el capital.

Participación a Trabajadores - De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades antes del impuesto a la renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del año en que se devenga.

Ganancias (Pérdidas) acumulados de Años Anteriores. - Refleja los saldos acumulados por las utilidades y pérdidas de años anteriores.



INMOBILIARIA MANPES S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2012
(expresado en U.S. dólares)

NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:
(continuación...)

Ganancia (Pérdida) del Ejercicio – Resultado obtenido durante el ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2012 después de participación a trabajadores e impuesto a la renta.

Reconocimiento de Ingresos, costos y gastos.– La Compañía reconoce los ingresos cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos, beneficios y servicios sobre la propiedad de los productos. Los descuentos y devoluciones se disminuyen de las ventas, así como también sus costos y gastos en función al método del devengado.

Uso de estimaciones.– Las políticas contables que sigue la compañía están de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, lo que requiere que la administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas individuales que sean necesarias. Aun cuando puedan llegar a diferir de su efecto final, la administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.



INMOBILIARIA MANPES S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2012
(expresado en U.S. dólares)

NOTA B. ACTIVOS FINANCIEROS:

Corresponden a valores adeudados por clientes y otros; que han sido entregados a corto plazo para desenvolvimiento normal de las actividades del negocio.

	2012	2011
ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO	0,00	343,54
DOC. Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADAS	1.175,00	4.200,20
DOC. Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADAS LOCALES	3.250,40	0,00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	6,00	6,00
TOTAL	4.431,40	4.549,74

NOTA C. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

Corresponde a créditos tributarios a favor que tiene la empresa al 31 de diciembre del 2012 originados por retenciones en la fuente haber compensado la suma de US\$757,12 que corresponde al pago de impuesto a la renta causado en el presente ejercicio.

Por el saldo a favor puede solicitarse el pago en exceso, presentarse el reclamo de pago indebido o utilizarse directamente como crédito tributario sin intereses con el impuesto a la Renta que cause la compañía en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración.

Detalle	Saldo 01.01. 2012	Aumentos	Disminuciones	Saldo 31.12.2012
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I.V.A)	142,80	142,80	142,80	142,80
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I.R.)	6.103,89	2.584,00	2.542,88	6.145,01
TOTAL	6.246,69	2.726,80	2.685,68	6.287,81

NOTA D. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

Las propiedades, planta y equipos incluídas en el balance por US\$1'807.855,34 al 31 de diciembre del 2012 representan bienes pertenecientes a la compañía que se tienen para obtener rentas. El costo de las propiedades, planta y equipos incluye la revaluación efectuada sobre la base de tasaciones realizadas por un perito independiente debidamente calificado por la Superintendencia de Compañía. El avalúo antes mencionado ascendió a US\$1.781.973,57 y el efecto incorporado en el patrimonio neto de los accionistas, cuenta Resultados acumulados por adopción del NIIF para PYMES por primera vez. Dichos activos se expresan al valor razonable determinado a la fecha de la tasación menos su depreciación acumulada.

A continuación se muestran los movimientos pormenorizados por cada uno de las propiedades:



INMOBILIARIA MANPES S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2012
(expresado en U.S. dólares)

NOTA D. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:
(continuación...)

Descripción	Saldo 31.12.2010	Aumentos	Disminuciones	Saldo 31.12.2011	Aumentos	Disminuciones	Saldo 31.12.2012
NO DEPRECIABLE							
TERRENOS EDIFICIO VILLAMIL	-	207.295,20	-	207.295,20	-	-	207.295,20
TERRENOS CONDOMINIO URDESA	-	72.000,00	-	72.000,00	-	-	72.000,00
TERRENOS BODEGA 2 Y 3 - CDLA. ADACE / CALLE 17	-	400.000,00	-	400.000,00	-	-	400.000,00
TERRENOS BODEGA 4 - CDLA. ADACE / AV. TANCAMARENGO	-	516.264,00	-	516.264,00	-	-	516.264,00
	-	1.195.559,20	-	1.195.559,20	-	-	1.195.559,20
DEPRECIABLE							
BIEN INMUEBLE							
EDIFICIO VILLAMIL	31.977,88	196.227,72	-	227.305,60	-	-	227.305,60
CONDOMINIO URDESA	11.521,24	212.782,76	-	224.304,00	-	-	224.304,00
BODEGAS # 2 Y 3 - CDLA. ADACE / CALLE 17	13.429,41	84.666,59	-	98.096,00	-	-	98.096,00
BODEGA # 4 - CDLA. ADACE / AV. TANCAMARENGO	22.238,76	93.129,30	-	115.368,00	-	-	115.368,00
	78.267,23	586.806,37	-	665.073,60	-	-	665.073,60
MUEBLES Y ENSERES	44,64	0,00	-	44,64	-	-	44,64
TOTAL DEPRECIABLE	78.311,87	586.806,37	-	665.118,24	-	-	665.118,24
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO NETO	78.311,87	1.782.365,57	-	1.860.677,44	-	-	1.860.677,44
Menos depreciación acumulada	48.900,59	3.921,51	-	52.822,10	-	-	52.822,10
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO NETO	29.411,28	1.778.444,06	0,00	1.807.855,34	-	-	2.578.617,78

NOTA E. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

Cumpliendo con sus obligaciones tributarias, la compañía ha efectuado retenciones del I.V.A., retenciones en la fuente durante el ejercicio económico que terminó el 31 de diciembre del 2012 suman US\$6.345,15. Se registró la provisión y cancelación del impuesto a la renta causado del presente ejercicio.

Descripción	Saldo 01.01. 2012	Aumentos	Disminuciones	Saldo 31.12.2012
CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA				
IMPUESTO A LA RENTA DEL PERSONAL	24,46	53,52	53,52	24,46
RETENCIÓN EN LA FUENTE IMP. RENTA	271,96	120,74	382,74	9,96
RETENCIÓN EN LA FUENTE DE IVA	400,80	144,00	532,80	12,00
IVA COBRADO 12%	204,00	3.876,00	3.876,00	204,00
	901,22	4.194,26	4.845,06	250,42
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	0,00	757,12	757,12	0,00
TOTAL OBLIG. CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	901,22	4.951,38	5.602,18	250,42
CON EL IESS	472,90	5.868,02	5.915,72	425,20
POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	9.229,36	6.023,08	10.155,54	5.096,90
15% PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	0,00	572,63	0,00	572,63
TOTAL	10.603,48	17.415,11	21.673,44	6.345,15



INMOBILIARIA MANPES S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2012
(expresado en U.S. dólares)

NOTA F. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

Comprenden el valor de las obligaciones a corto plazo, originadas por la prestación de servicios, honorarios, gastos financieros entre otros, y los importes por compra de bienes necesarios para el desenvolvimiento normal de las operaciones de la compañía, se detallan como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
PROVEEDORES LOCALES	852,08	852,08
TOTAL	<u>852,08</u>	<u>852,08</u>

NOTA G. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:

De conformidad con la NIC 19 se contrató los servicios profesionales de Actuaría Consultores Cía. Ltda. para que determine el costo de la provisión por jubilación patronal y bonificación por desahucio a favor de los empleados de la compañía. Los costos de estos beneficios se provisiona con cargo a los costos y gastos del ejercicio.

Al 31 de diciembre del 2010 era necesaria una provisión acumulada de años anteriores por US\$1.481,00 (jubilación 688,00 y desahucio 803,00 dólares), al 31 de diciembre del 2011 la referida provisión disminuyó el patrimonio de la empresa afecta la cuenta resultados acumulados pérdidas de años anteriores.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
JUBILACIÓN PATRONAL	1.184,85	871,00
INDEMNIZACIÓN POR DESHAUCIO	1.077,16	888,00
TOTAL	<u>2.262,01</u>	<u>1.759,00</u>

NOTA H. PATRIMONIO:

Capital Social.- El capital social de la compañía está constituido por 1.000 acciones ordinarias y nominativas de un dólar (US\$ 1,00) cada una, cuyo total es de US\$1.000,00.

Reserva Legal - La Ley de Compañías establece para la constitución de la reserva legal, una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual hasta que represente el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o destinado a absorber pérdidas incurridas. Al 31 de diciembre del 2012 el saldo de esta reserva es US\$700,82 y supera el 50% del capital pagado.

Resultados acumulados - Este rubro está conformado por las siguientes cuentas:

- **Ganancias acumuladas de años anteriores** - Corresponden a los resultados obtenidos en años anteriores, al 31 de diciembre del 2012 suman US\$ 805,09



INMOBILIARIA MANPES S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2012
(expresado en U.S. dólares)

NOTA H. PATRIMONIO:
(continuación...)

- **Pérdidas acumuladas de años anteriores** - Corresponden a los resultados obtenidos en años anteriores, al 31 de diciembre del 2012 suman US\$ -11.752,62.
- **Reserva de Capital**.- Saldo proveniente de la corrección monetaria de acuerdo a la NEC 17, puede ser utilizado en aumentar el capital o absorber pérdidas.
- **Resultados por Aplicación de las NIIF por primera vez**.- Saldo al 31 de diciembre del 2012 US\$1.781.973,57 cargado al patrimonio de los accionistas como resultado de la implementación de las Normas Internacionales de Contabilidad NIIF al 1 de enero del 2011.

Utilidad del Ejercicio.- El ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2012 generó una utilidad de US\$2.487,80 después de impuesto a la renta, y participación a trabajadores.

NOTA I. INGRESOS:

Los Ingresos originados por arriendos al 31 de diciembre del 2012 y 2011 sumaron US\$41.950,00 y US\$46.900 en su orden, se encuentran soportadas con la emisión de facturas que cumplen con los requisitos que señala el Reglamento de Facturación.

NOTA J. GASTOS GENERALES:

Los gastos operacionales de administración y ventas corresponden a valores relacionados con la gestión administrativa y de ventas para el desarrollo de su actividad operativa. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 representan el 90,90% (2012) y 111,88% (2011) sobre el total de los ingresos, su conformación es la siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS	<u>38.132,45</u>	<u>52.474,86</u>
TOTAL	<u>38.132,45</u>	<u>52.474,86</u>

NOTA K. IMPUESTO A LA RENTA:

En el año 2010, mediante Decreto Ejecutivo No. 374 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 209 del 8 de junio de ese año, se establecieron reformas a la determinación del impuesto a la renta, determinándose como pago mínimo, el que resultase mayor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo calculado.

- La determinación del denominado salario digno mensual: A partir del 2011 deberá ser compensado por aquellos empleadores que no hubieren pagado a todos sus trabajadores un monto igual o superior al salario digno mensual; para el pago de dicha compensación el empleador deberá destinar un porcentaje equivalente de hasta el 100% de las utilidades del ejercicio, de ser necesario;



INMOBILIARIA MANPES S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2012
(expresado en U.S. dólares)

NOTA K. IMPUESTO A LA RENTA:
(continuación...)

- Exoneración del pago del impuesto: Para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas y para aquellas sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código de Producción, las cuales gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años;
- Reducción de tarifa del impuesto a la renta para sociedades, la cual se aplicará de manera progresiva a partir del 2011, año en el cual será la tasa del 24%, hasta llegar en el 2013 al 22%.

	2012	2011
Utilidad contable base de cálculo del 15% de Participación a Trabajadores	3.817,55	0,00
Menos:		
15% Participación de trabajadores	572,63	0,00
Más:		
Gastos no deducibles	46,91	0,00
Base imponible para el impuesto a la renta	3.291,83	0,00
Impuesto a la renta causado	757,12	-

Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta para el año 2012

Anticipo de impuesto calculado para el año	699,63	718,29
Impuesto a la renta causado	757,12	0,00
Impuesto a pagar mayor entre anticipo e impuesto a la renta	757,12	718,29

NOTA L. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES:

En cumplimiento de sus obligaciones como agente de retención y percepción del impuesto a la renta, así como los criterios de aplicación a las normas tributarias son responsabilidad de la administración de la compañía.

El resultado de mi revisión no reveló en las transacciones examinadas que a mi opinión constituyan incumplimiento significativo de las obligaciones de INMOBILIARIA MANPES, como agente de retención y percepción del impuesto a la renta durante el año terminado al 31 de diciembre del 2012.

NOTA M. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener efectos significativos.