INMOBILIARIA MANPES S.A.

Estados Financieros por el año terminado
al 31 de diciembre del 2013
e informe de la Auditoría Externa

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 2013 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

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 2013 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

Marzo 24 del 2014

INMOBILIARIA MANPES S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(expresado en U.S. dólares)

	al 31 de diciembre del 2013	al 31 de diciembre del 2012
ACTIVO		
CORRIENTE		
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	1.691,17	35.067,96
ACTIVOS FINANCIEROS **(Nota B)**	39.893,36	4.431,40
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES **(Nota C)**	7.110,61	6.287,81
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	**48.695,14**	**45.787,17**
NO CORRIENTE		
PROPIEDADES DE INVERSIÓN **(Nota D)**	1.807.855,34	1.807.855,34
TOTAL ACTIVO	**1.856.550,48**	**1.853.642,51**
PASIVO		
CORRIENTE		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR **(Nota E)**	120,03	0,00
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES **(Nota F)**	6.134,65	6.345,15
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS **(Nota G)**	5.040,00	40,00
TOTAL PASIVO CORRIENTE	**11.294,68**	**6.385,15**
NO CORRIENTE		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR **(Nota H)**	852,08	852,08
PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS **(Nota I)**	2.805,39	2.262,01
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	**3.657,47**	**3.114,09**
TOTAL PASIVO	**14.952,15**	**9.499,24**
PATRIMONIO NETO (Nota J)	**1.841.598,33**	**1.844.143,27**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**1.856.550,48**	**1.853.642,51**

Ver notas a los estados financieros

EC. SAMIR MANZUR ROSALES
GERENTE GENERAL

ING. TERESA CÓRDOVA VERDESOTO
CONTADORA

INMOBILIARIA MANPES S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(expresado en U.S. dólares)

	al 31 de diciembre del 2013	al 31 de diciembre del 2012
INGRESOS (Nota K)		
VENTAS	49.800,00	41.950,00
TOTAL INGRESOS	**49.800,00**	**41.950,00**
COSTOS Y GASTOS (Nota L)		
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS	47.602,33	38.132,45
GASTOS FINANCIEROS	21,47	0,00
TOTAL GASTOS	**47.623,80**	**38.132,45**
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	**2.176,20**	**3.817,55**
Menos: Participación a trabajadores	326,43	572,63
Impuesto a la Renta **(Nota M)**	11.310,76	757,12
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	**-9.460,99**	**2.487,80**

Ver notas a los estados financieros

EC. SAMIR MANZUR ROSALES
GERENTE GENERAL

ING. TERESA CÓRDOVA VERDESOTO
CONTADORA

INMOBILIARIA MANPES S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(expresado en U.S. dólares)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESULTADOS ACUMULADOS				GANANCIAS (PÉRDIDAS)	TOTAL
				GANANCIAS ACUMULADAS	PÉRDIDAS ACUMULADAS	RESERVA DE CAPITAL	RESULTADOS ACUM. POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF		
SALDO AL 01 DE ENERO DEL 2012	1.000,00	700,82		803,09	-4.948,46	68.928,41	1.781.973,57	-5.574,94	1.843.784,73
PAGO MÍNIMO IMPTO. RENTA 2011								-718,29	-718,29
TRANSFERENCIA RESULTADOS AÑO 2011					-6.293,15			6.293,15	0,00
AJUSTES IMPUESTOS NO RECUPERADOS Y OTROS					-1.411,00				-1.411,00
UTILIDAD AÑO 2013								2.487,80	2.487,80
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013	1.000,00	700,82		803,09	-11.762,62	68.928,41	1.781.973,57	2.487,80	1.844.142,27
TRANSFERENCIA RESULTADOS AÑO 2012				2.487,80				2.487,80	0,00
AUMENTO DE CAPITAL EN TRÁMITE			6.914,05						6.914,05
PÉRDIDA DEL EJERCICIO								-9.460,99	-9.460,99
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2013	1.000,00	700,82	6.914,05	3.290,89	-11.762,62	68.928,41	1.781.973,57	-9.460,99	1.841.596,33

Ver notas a los estados financieros

EC. SAMIR MANZUR ROSALES
GERENTE GENERAL

ING. TERESA CÓRDOVA VERDESOTO
CONTADORA

INMOBILIARIA MANPES S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(expresado en U.S. dólares)

	al 31 de diciembre del 2013	al 31 de diciembre del 2012
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 prest. de servicios	49.360,00	41.950,00
Total clases de cobros por actividades de operación	**49.360,00**	**41.950,00**
Clases de pagos por actividades de operación		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-59.260,99	-39.462,20
Otros pagos por actividades de operación	-30.935,23	-3.462,81
Total clases de pagos por actividades de operación	**-90.196,22**	**-42.925,01**
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	**-40.836,22**	**-975,01**
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Otras entradas y salidas de efectivo	543,38	-2.316,80
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	**543,38**	**-2.316,80**
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTE DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Aporte de Capital	6.916,05	0,00
Otras entradas (salidas) de efectivo	0,00	0,00
EFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	**6.916,05**	**0,00**
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	**-33.376,79**	**-3.291,81**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	**35.067,96**	**38.359,77**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	**1.691,17**	**35.067,96**

Ver notas a los estados financieros

EC. SAMIR MANZUR ROSALES
GERENTE GENERAL

ING. TERESA CÓRDOV 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)

	al 31 de diciembre del 2013	al 31 de diciembre del 2012
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	**2.176,20**	**3.817,55**
AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:		
Ajustes por gasto por participación trabajadores	-326,43	-572,63
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	-11.310,76	-38,83
TOTAL AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	**-11.637,19**	**-611,46**
CAMBIOS DE ACTIVOS Y PASIVOS:		
Incremento (disminución) en:		
activos financieros	-35.461,96	118,34
Activos por impuestos corrientes	-822,80	-41,12
Cuentas por pagar	120,03	-4.258,32
Otras obligaciones corrientes	-210,50	0,00
Cuentas por pagar compañías relacionadas	5.000,00	0,00
TOTAL CAMBIOS DE ACTIVOS Y PASIVOS:	-31.375,23	-4.181,10
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	**-40.836,22**	**-975,01**

Ver notas a los estados financieros

EC. SAMIR MANZUR ROSALES
GERENTE GENERAL

ING. TERESA CÓRDOVA VERDESOTO
CONTADORA

INMOBILIARIA MANPES S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2013
(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 celebraca el cuatro de febrero de mil novecientos ochenta y dos ante la Notaria 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 S/. 500.000.00 (sucres).

Aumentó el capital social en la suma de cuatro millones quinientos mil sucres (S/.4.500.000.oo) 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 inscrito 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 INMOBILIAIRA 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 2013, los activos corrientes exceden a los pasivos corrientes en US$37.400,46 y los resultados del año arrojaron pérdidas de US$ 9.460,99 por efectos del pago mínimo de impuesto a la renta.

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.

INMOBILIARIA MANPES S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2013
(expresado en U.S. dólares)

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

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 G³ 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 4,31 veces al pasivo corriente, y sus activos totales han sido financiados en un 0,81% (0,51% en el año 2012), 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.

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:

PROPIEDADES	AÑOS
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.

INMOBILIARIA MANPES S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2013
(expresado en U.S. dólares)

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

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 necesario 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 a 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 22% sobre la utilidad gravable y se carga a los resultados del año en que se devenga, esta provisión está sujeta a la 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.

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.

INMOBILIARIA MANPES S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2013
(expresado en U.S. dólares)

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

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 2013
(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.

	2013	2012
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS	3.250,40	3.250,40
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	1.615,00	1.175,00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	35.000,00	0,00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	27,96	6,00
TOTAL	**39.893,36**	**4.431,40**

NOTA C. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

Corresponde a créditos tributarios a favor que tiene la empresa al 31 de diciembre del 2013 originados por retenciones en la fuente luego de haber compensado la suma de US$11.310,76 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 01.01.2013	Aumentos	Disminuciones	Saldo 31.12.2013
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I.VA)	142,80	285,60	142,80	285,60
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I.R.)	6.145,01	3.264,00	2.584,00	6.825,01
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA	0,00	8.726,76	8.726,76	0,00
TOTAL	**6.287,81**	**12.276,36**	**11.453,56**	**7.110,61**

NOTA D. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

Las propiedades, planta y equipos incluidas en el balance por US$1'807.855,34 al 31 de diciembre del 2013 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

INMOBILIARIA MANPES S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2013
(expresado en U.S. dólares)

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

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 de las 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 una de las propiedades:

Descripción	Saldo 01.01.2013	Aumentos	Disminuciones	Saldo 31.12.2013
NO DEPRECIABLE				
TERRENOS EDIFICIO VILLAMIL	207.295,20	-	-	207.295,20
TERRENOS CONDOMINIO URDESA	72.000,00	-	-	72.000,00
TERRENOS BODEGA 2 Y 3 - CDLA. ADACE / CALLE 17	400.000,00	-	-	400.000,00
TERRENOS BOGEGA 4 - CDLA. ADACE / AV.TANCAMARENGO	516.264,00	-	-	516.264,00
	1.195.559,20	-	-	1.195.559,20
DEPRECIABLE				
BIEN INMUEBLE				
EDIFICIO VILLAMIL	227.305,60	-	-	227.305,60
CONDOMINIO URDESA	224.304,00	-	-	224.304,00
BODEGAS #2 Y 3 - CDLA. ADACE / CALLE 17	98.096,00	-	-	98.096,00
BOGEGA # 4 - CDLA. ADACE / AV.TANCAMARENGO	115.368,00	-	-	115.368,00
TOTAL DEPRECIABLE	665.073,60	-	-	665.073,60
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO NETO	**1.860.632,80**	**0,00**	**0,00**	**1.860.632,80**
Menos depreciación acumulada	52.777,46	-	-	52.777,46
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO NETO	**1.807.855,34**	**0,00**	**0,00**	**1.807.855,34**

NOTA E. 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:

INMOBILIARIA MANPES S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2013
(expresado en U.S. dólares)

NOTA E. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:
(continuación...)

	2013	2012
CUENTAS POR PAGAR LOCALES	120,03	0,00
TOTAL	**120,03**	**0,00**

NOTA F. 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 2013 suman US$6.134,65. Se registró la provisión y cancelación del impuesto a la renta causado del presente ejercicio.

Descripción	Saldo 31.12.2012	Aumentos	Disminuciones	Saldo 31.12.2013
CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA				
IMPUESTO A LA RENTA DEL PERSONAL	24,46	37,91	40,14	22,23
RETENCIÓN EN LA FUENTE IMP. RENTA	9,96	120,64	120,64	9,96
RETENCIÓN EN LA FUENTE DE IVA	12,00	207,00	207,00	12,00
IVA COBRADO 12%	204,00	4.896,00	4.692,00	408,00
	250,42	5.261,55	5.059,78	452,19
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	0,00	11.310,76	11.310,76	0,00
TOTAL OBLIG. CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	**250,42**	**16.572,31**	**16.370,54**	**452,19**
CON EL IESS	425,20	7.150,86	7.041,08	534,98
POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	5.096,90	4.558,82	4.834,67	4.821,05
15% PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	572,63	326,43	572,63	326,43
TOTAL	**6.345,15**	**28.608,42**	**28.818,92**	**6.134,65**

NOTA G. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS:

Deudas contraídas por la empresa con los accionistas de la compañía por la compra de bienes y servicios para el desenvolvimiento de sus actividades.

INMOBILIARIA MANPES S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2013
(expresado en U.S. dólares)

NOTA G. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS:
(continuación...)

	2013	2012
CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	5.040,00	40,00
TOTAL	5.040,00	40,00

NOTA H. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO:

Comprenden valores entregados por los arrendatarios en calidad de depósitos en garantía, se detallan como sigue:

	2013	2012
DEPÓSITOS EN GARANTÍA	852,08	852,08
TOTAL	852,08	852,08

NOTA I. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:

De conformidad con la NIC 19 se contrató los servicios profesionales de Actuaria 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.

	2013	2012
JUBILACIÓN PATRONAL	1.546,46	1.184,85
INDEMNIZACIÓN POR DESAHUCIO	1.258,93	1.077,16
TOTAL	2.805,39	2.262,01

NOTA J. 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.

INMOBILIARIA MANPES S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2013
(expresado en U.S. dólares)

NOTA J. PATRIMONIO:
(continuación...)

Aportes de Socios para futuras capitalizaciones.- Dineros entregados por los socios como aportes para futura capitalización. Su saldo 31 de diciembre del 2013 es US$6.916,05.

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 2013 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 2013 suman US$3.292,89
- **Pérdidas acumuladas de años anteriores** - Corresponden a los resultados obtenidos en años anteriores, al 31 de diciembre del 2012 suman (US$ 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, por valor de US$68.928,61
- **Resultados por Aplicación de las NIIF por primera vez.**- Saldo al 31 de diciembre del 2013 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.

Pérdida del Ejercicio.- El ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2013 arrojó pérdidas por US$9.460,99 la cual incluye US$ 11.310,76 que corresponde a pago mínimo de impuesto a la renta por el presente ejercicio.

NOTA K. INGRESOS:

Los ingresos originados por arriendos al 31 de diciembre del 2013 y 2012 sumaron US$49.800,00 y US$41.950 en su orden, se encuentran soportadas con la emisión de facturas que cumplen con los requisitos que señala el Reglamento de Facturación.

	2013	2012
ARRIENDOS	49.800,00	41.950,00
TOTAL	49.800,00	41.950,00

NOTA L. COSTOS Y GASTOS:

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 2013 y 2012 su conformación es la siguiente:

INMOBILIARIA MANPES S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2013
(expresado en U.S. dólares)

NOTA L. COSTOS Y GASTOS:
(continuación...)

	2013	2012
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS	47.602,33	38.132,45
GASTOS FINANCIEROS	21,47	0,00
TOTAL	**47.623,80**	**38.132,45**

NOTA M. 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.

	2013	2012
Utilidad contable base de cálculo del 15% de Participación a Trabajadores	**2.176,20**	**3.817,55**
Menos:		
15% Participación de trabajadores	326,43	572,63
Más:		
Gastos no deducibles	0,00	46,91
Base imponible para el impuesto a la renta	1.849,77	3.291,83
Impuesto a la renta causado	**406,95**	**757,12**

Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta para el año 2013

Anticipo de impuesto calculado para el año	11.310,76	699,63
Impuesto a la renta causado	406,95	757,12
Impuesto a pagar mayor entre anticipo e impuesto a la renta	**11.310,76**	**757,12**

- 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

INMOBILIARIA MANPES S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2013
(expresado en U.S. dólares)

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

- empleador deberá destinar un porcentaje equivalente de hasta el 100% de las utilidades del ejercicio, de ser necesario;

- Exoneración de 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 22%, hasta llegar en el 2013.

NOTA N. 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 2013.

NOTA O. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración de la Compañía pudieren tener efectos significativos.