

## **INMOBILIARIA MANPES S. A..**

### **Notas Explicativas a los Estados Financieros Al 31 de Diciembre del 2012**

#### **Nota No. 1: Organización propósito y antecedentes**

##### **A.- ANTECEDENTES**

La empresa esta 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 RODRIGUEZ 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 CIA. LTDA. con un capital Social de S/500.000,00. Tiene su domicilio en la Provincia del Guayas, ciudad de Guayaquil.

Aumento de Capital Social de cuatro millones quinientos mil sucres (s/ 4.500.000,00) según escritura pública de Aumento de Capital y Reforma de Estatutos ante el Notario Trigésimo del Cantón Guayaquil Ab. Piero Gastón Aycart Vincenzini e inscrita en el Registro Mercantil el diez y ocho de Mayo de mil novecientos ochenta y cuatro.

El quince 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 mil acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una (US\$1.00)

##### **B.- ACTIVIDAD ECONOMICA**

La Compañía tendrá por objeto la compraventa y administración de bienes inmuebles, urbanos o rústicos. Para el cumplimiento de de dicho objetivo podrá lotilizarlos, urbanizarlos, y, efectuar todos los actos y contratos permitidos por la ley. Asi como también, la importación directa de electrodomésticos, como equipos de sonidos, radios, radio grabadora, etc.

### C.- APROBACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2012 han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del año 2000, formulados por administración de la compañía y se someten a aprobación de la Junta General de Socios conforme lo estipula la Ley de Compañías vigente en el Ecuador

### D.- BASES DE PREPARACION, PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES

Los estados financieros de la compañía se ha preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Internacional Accounting Standard Board, la compañía preparo sus estados financieros de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.

Salvo por ciertas excepciones obligatorias y excepciones opcionales permitidas para la transición a la total aplicación de las NIIF, la Compañía ha aplicado de manera uniforme las políticas contables en la preparación de su estado de información financiera de apertura al 1 de Enero 2012 y a través de todos los periodos que se presentan, como si siempre estas políticas contables hubieran estado vigentes.

### E.- EFECTIVO Y EQUIVENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalente de efectivo incluye aquellos activos líquidos, depósitos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo igual o inferior a 1 año.

	Al 31 de diciembre de		Al 1 de
	2012	2011	enero de
	US\$	US\$	2011
	<hr/>		US\$
Efectivos y equivalentes:			
Caja	62,51	62,53	62,68
Produbanco	35.005,45	38.297,24	16.909,46
Inversiones	<u>343,54</u>	<u>343,54</u>	<u>343,54</u>
TOTAL	35.411,50	38.703,31	17.315,68

### F.- CUENTAS POR COBRAR DIVERSAS RELACIONADAS

	Al 31 de diciembre de		Al 1 de
	2012	2011	enero de
	<hr/>		2011

Cuentas por Cobrar:			
Cuentas Socios	0,00	<u>0,00</u>	<u>25.000,00</u>
TOTAL	0,00	0,00	25.000,00

#### G.- CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	Al 31 de diciembre de 2012 US\$	Al 31 de diciembre de 2011 US\$	Al 1 de enero de 2011 US\$
Cuentas por Cobrar:			
Cientes	4.425,40	4.200,20	1.575,00
Otras Cuentas por Cobrar:			
Depósitos en garantía	<u>6,00</u>	<u>6,00</u>	<u>6,00</u>
TOTAL	4.431,40	4.206,20	1.581,00

#### H.- PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS

Estos activos están valuados al costo de adquisición, la depreciación se calcula por el método de línea recta sobre la vida útil estimada para efectos de declaración del impuesto sobre la renta, y debido a que su valor en libros a la fecha de transición se estima es similar al valor que hubiera sido determinado de haber aplicado las NIIF desde su reconocimiento inicial.

	Al 31 de diciembre de 2012 US\$	Al 31 de diciembre de 2011 US\$	Al 1 de enero de 2011 US\$
Propiedad Planta y Equipo	<u>1.807.855,34</u>	<u>25.881,77</u>	<u>29.411,28</u>
TOTAL	1.807.855,34	25.881,77	29.411,28

#### I.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Corresponde a créditos tributarios a favor de la empresa a diciembre 31 del 2012 por retenciones en la fuente luego de haber compensado la suma de USA\$ 757,12 que corresponde al pago mínimo de impuesto a la renta del ejercicio económico.

	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2011	Al 1 de enero de 2011
	US\$	US\$	US\$
Crédito Tributario a Favor de la Empresa	142,80	142,80	142,80
Anticipo de Impuesto a la Renta	<u>7.930,77</u>	<u>6.103,89</u>	<u>4.645,48</u>
<b>TOTAL</b>	<b>8.073,57</b>	<b>6.246,69</b>	<b>4.788,28</b>

## J.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar es como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2011	Al 1 de enero de 2011
	US\$	US\$	US\$
<b>Cuentas por Pagar:</b>			
Proveedores Locales	852,08	852,08	852,08
Otros	<u>40,00</u>	<u>40,00</u>	<u>40,00</u>
<b>TOTAL</b>	<b>892,08</b>	<b>892,08</b>	<b>892,08</b>
			Al 1 de
	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2011	enero de 2011
	US\$	US\$	US\$
<b>Otras Cuentas por Pagar:</b>			
Beneficios Sociales	4.936,67	9.072,89	6.665,69
Aportes al IESS	585,43	629,37	671,50
Impuesto a la Renta	250,42	901,21	511,18
15% Participación Trabajadores	<u>572,63</u>	<u>0,00</u>	<u>261,74</u>
<b>TOTAL</b>	<b>6.345,15</b>	<b>10.603,47</b>	<b>8.110,11</b>

## K.-PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:

Se contrato 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 empresa. Los costos de estos beneficios se aprovisionan con cargos a los costos y gastos del ejercicio económico.

	Al 31 de diciembre de 2012	2011	Al 1 de enero de 2011
	US\$	US\$	US\$
Jubilación Patronal	1.184,85	871,00	0,00
Indemnización por desahucio	<u>1.077,16</u>	<u>888,00</u>	<u>0,00</u>
<b>TOTAL</b>	<b>2.262,01</b>	<b>1.759,00</b>	<b>0,00</b>

## L.- PATRIMONIO

### CAPITAL SOCIAL

El capital social de la compañía al 31 de Diciembre del 2012 y de 2011 y al 1 de Enero 2011 está representado por 1.000 Acciones ordinarias y nominativas valoradas en un dólar de los estados Unidos de América cada uno, cuyo total es de US\$.1.000.00

Al 31 de Diciembre de 2012 la estructura societaria de la compañía es la siguiente:

#### Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como Reserva Legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social pagado. Esta Reserva no es disponible para pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizado en su totalidad o ser utilidad para absolver pérdidas. Su saldo al 31 de diciembre del 2012 es US\$ 700,82.

**Ganancias acumuladas.**-Esta cuenta está conformada por lo siguiente:

Refleja los saldos acumulados por las utilidades obtenidas en el año 2011, al 31 de diciembre del 2012 suman \$805.09.

#### Ganancias (Pérdidas) del Ejercicio

El resultado obtenido durante el ejercicio económico en años anteriores 1 de enero al 31 de diciembre del 2012 suman US\$9.623.32.

**Reserva de Capital.-** Saldo proveniente de la corrección monetaria de acuerdo a la NEC 17, es US\$68.928.61, puede ser utilizado en aumentar el capital o absorber pérdidas.

Resultados por aplicación de las NIIF por primera vez.- El 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 2012.

## **UTILIDAD DEL EJERCICIO**

El ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2012 dio una utilidad de US\$2.487.80 después de impuesto a la renta y participación a trabajadores.

## **INGRESOS:**

Los ingresos originados por arriendos al 31 de diciembre del 2012 y 2011 suman US\$41.950,00 y US\$46.900,00, estos están soportados por facturas que cumplen con los requisitos que señala el Reglamento de Facturación.

## **EGRESOS**

Los egresos están compuestos por gastos administrativos originados por pagos de impuestos, contribuciones y otros que al 31 de diciembre del 2012 sumaron \$38.132,45 y 2011 US\$52.474,86.

## **R.- 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 año 2011 deberá ser compensado por aquellos empleadores que no hubieren pagado a todos sus trabajadores un monto de 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.

**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.

La 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%.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Utilidad contable base de cálculo del 15%</b>		
De participación a trabajadores	3.817,55	0,00
<b>Menos:</b>		
15% Participación de trabajadores	572,63	0,00
Mas	<u>46,91</u>	<u>0,00</u>
<b>Gastos no deducibles</b>		
Base imponible para el impuesto a la renta	<u>3.291,83</u>	<u>0,00</u>
Impuesto a la Renta Causado	<u>757,12</u>	
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	<u>757,12</u>	<u>0,00</u>
Impuesto a pagar mayor entre anticipo e impuesto a la renta	<u>757,12</u>	<u>718,29</u>

#### **EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE**

No se han identificado eventos subsecuentes al 31 de diciembre del 2012 que deban ser reportados que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener efectos significativos.

#### **ADOPCION DE LAS NIIF POR PRIMERA VEZ**

La Superintendencia de Compañías estableció mediante 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 de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008.

Adicionalmente se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No.08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo a NIIF a partir del 1 de enero del 2012. Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la compañía preparo sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad

generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la compañía adoptó, como su periodo de transición a las NIIF el año 2012, estableciendo como fechas para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2012

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondiente al año 2012:

Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.

La incorporación de un nuevo estado financiero, y estado de resultado integral.

Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

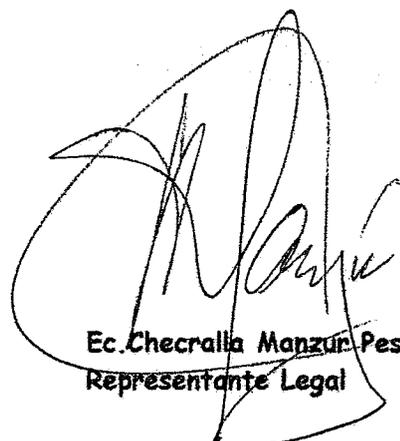
Para la preparación de los estados financieros, se ha aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF.

#### **S.-EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE**

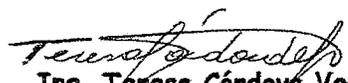
No se han identificado eventos subsecuentes al 31 de diciembre del 2012 que deban ser reportados que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener efectos significativos

#### **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.



**Ec. Checralla Manzur Pesantes**  
Representante Legal



**Ing. Teresa Córdova Verdesoto**  
Contador