

INMOBILIARIA MANPES S. A.
Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2014

Nota No. 1: Organización propósito y antecedentes

A. - ANTECEDENTES

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 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 dicho objetivo podrá lotizarlos, urbanizarlos, y, efectuar todos los actos y contratos permitidos por la ley. Así 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 2014 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 International 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 EQUIVALENTES 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
	2014	2013	Enero de
	US\$	US\$	2012
			US\$
Efectivos y equivalentes:			
Caja	77.52	62.51	62.53
Produbanco	970.90	1.628.66	35.005.45
Inversiones	0.00	00.00	343.54
T O T A L	<u>1.048.42</u>	<u>1.691.17</u>	<u>35.411.52</u>

F.- CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
	US\$	US\$
Cuentas por Cobrar:		
Clientes Relacionados	6.500.80	3.250.40
Clientes no relacionados	2.000.00	1.615.00
Otras Cuentas por Cobrar	6.00	27.96
Ctas. Por Cobrar Relacionadas	<u>25.000.00</u>	<u>35.000.00</u>
T O T A L	<u>33.506.80</u>	<u>39.893.36</u>

G. - 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 2013	2012
	US\$	US\$
Propiedad Planta y Equipo	<u>1.807.855,34</u>	<u>1.807.855,34</u>
TOTAL	1.807.855,34	1.807.855,34

H. - ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Corresponde a créditos tributarios a favor de la empresa a diciembre 31 del 2013 por retenciones en la fuente luego de haber compensado la suma de USA\$ 11.310.76 que corresponde al pago mínimo de impuesto a la renta del ejercicio económico.

	Al 31 de diciembre de 2013	2012	Al 1 de enero de 2012
	US\$	US\$	US\$
Crédito Tributario a Favor de la Empresa	285.60	142,80	142,80
Anticipo de Impuesto a la Renta	<u>6.825.01</u>	<u>7930.77</u>	<u>4.645.48</u>
TOTAL	7.110.61	8.073.57	4.788,28

I. - CUENTAS y DOCUMENTOS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar es como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2013	2012	Al 1 de enero de 2012
	US\$	US\$	US\$
Cuentas por Pagar.			
Proveedores Locales	120,03	852,08	852,08
Otros	<u>0,00</u>	<u>40,00</u>	<u>40,00</u>
TOTAL	120,03	892,08	892,08
			Al 1 de enero de 2012
			US\$
Otras Cuentas por Pagar:			
Beneficios Sociales	4.821,05	4.936,67	9.072,89
Obligaciones Tributarias	452,19	0,00	0,00
Aportes al IESS	534,98	585,43	629,37
Impuesto a la Renta	0,00	250,42	901,21
157o Participación Trabajadores	<u>326,43</u>	<u>572,63</u>	<u>0,00</u>
TOTAL	6.134,65	6.345,15	10.603,47

J.-PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:

Se contrato los servicios profesionales de Actuario 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		Al Ide
	2014	2013	enero de
	US\$	US\$	2013
			US\$
Jubilación Patronal	2.070.53	1.546.46	1.184.85
Indemnización por desahucio	1.463.19	1.258.93	1.077.16
T O T A L	3.533.72	2.805.39	2.262.01

K.- PATRIMONIO

CAPITAL SOCIAL

El capital social de la compañía al **31** de Diciembre del **2014** 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 **2014** La estructura societaria de la compañía es la siguiente:

Aportes de Socios para futura capitalización.- Dinero entregado por los socios como aportes para futura capitalización. Su saldo al 31 de diciembre del 2013 es US\$6.916.05.

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 utilizada para absolver pérdidas. Su saldo al **31** de diciembre del **2013** es US\$ **700,82**.

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

Refleja los saldos acumulados por las utilidades obtenidas en el años anteriores al 31 diciembre del **2013** suman **\$3.292.89**.

Ganancias (Pérdidas) del Ejercicio

El resultado obtenido durante el ejercicio económico en años anteriores **1** de enero al **31** de diciembre del **2013** suman US\$**11.752.62**.

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 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.

PERDIDA DEL EJERCICIO

El ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2013 dio una pérdida de US\$9.460.99 la cual incluye US\$ 11.310.76 que corresponde al pago mínimo de impuesto a la renta por el presente ejercicio.

INGRESOS:

Los ingresos originados por *arriendos* al 31 de diciembre del 2014 y 2013 suman US\$53.000.00 y US\$49.800.00, 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 2014 sumaron \$149.434.87 y 2013 US\$47.623.80.

L. - 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. Para el presente ejercicio se determinó como pago mínimo de impuesto a la renta el anticipo calculado por \$11.389.48.

M. -EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE

No se han identificado eventos subsecuentes al 31 de diciembre del 2014 que deban ser reportados que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener efectos significativos

Cumplimiento y 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. SAMIR MANZUR ROSALES
Representante Legal



ING. TERESA CORDOVA VERDESOTO
Contador