

NOTAS EXPLICATIVAS SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

INMOBILIARIA MONIVER S.A. 2016

INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA MONIVER S.A. fue constituida el 25 de Agosto de 1982 en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, República del Ecuador.

Su inscripción tuvo lugar en el Registro Mercantil de Guayaquil, el día 29 de diciembre de 1982.

Su objeto social se enmarca en las actividades inmobiliarias e industriales, compra, venta, administración de bienes raíces propios o alquilados.

INMOBILIARIA MONIVER S.A. tiene su domicilio fiscal en Guayaquil, en Rumichaca 516 y Luis Urdaneta. Tiene asignado el RUC 0990599505001.

El número de expediente asignado por la Superintendencia de Compañías para INMOBILIARIA MONIVER S.A. es el 40189.

La compañía se inició con un Capital Suscrito de 800.000 sucres (moneda de curso legal en el Ecuador en el año de constitución de la compañía) correspondiente a la emisión de 800 acciones nominativas de mil sucres cada una. Ha habido posteriormente tres aumentos de Capital en 1991, 1997 y 2003, y un acto jurídico por conversión del capital social de sucres a dólares en 2003, debido a que en el año 2000, el Ecuador adoptó el dólar como moneda de curso legal. Es así que a partir de 2003, el capital suscrito es de \$1000,00 dividido en mil acciones ordinarias y nominativas de \$1 cada una.

El capital autorizado actual es de \$2000,00 (Dos mil 00/100 dólares de Estados Unidos de América). La moneda funcional es el dólar.

OPERACIONES AÑO 2016

Durante el año 2016, INMOBILIARIA MONIVER S.A. se mantiene desempeñando actividades de administración de bienes inmuebles cuya propiedad adquirió hace varios años, uno de los cuales continúa dando en alquiler como vivienda.

La facturación realizada proviene del alquiler de este inmueble.

Se generan gastos por pago de impuestos prediales en los mencionados inmuebles, asumidos por la compañía.

Los activos fijos (propiedad/edificios) de la compañía se deprecian por el año entero, generando un gasto por depreciación deducible de los ingresos.

En Julio y Septiembre, atendiendo a la ley, se realizan los pagos de anticipo Impuesto a la Renta al Servicio de Rentas Internas, lo que se registra como un activo en Crédito Tributario.

Durante este año 2016, al igual que el año anterior, se realiza un abono al pasivo que mantiene la empresa en Cuentas por Pagar diversas. Este abono se efectúa con los ingresos que se han recogido por arriendo de un inmueble más un pequeño valor que se toma del acumulado de caja. El abono realizado asciende a \$2500,00.

Para el año 2017 existen proyecciones económicas desfavorables dado que el año es electoral, y arrancamos ya con un problema presupuestario. El Estado debe pagar gasto corriente importante por sueldos del sector público que se ha engrosado en los últimos años. Los últimos meses el fisco se ha endeudado para cubrir estos pasivos, pero ya las condiciones de crédito externo se han tornado difíciles para el Ecuador. La deuda interna también se ha incrementado, con lo que se configura un problema presupuestario que estimamos generará molestias reales en algún momento de 2017. Esperemos que las salvaguardias, que han encarecido los productos importados, y en general también los nacionales, terminen de desmantelarse en Octubre de este año, para que la demanda interna se vea incentivada.

Esperamos que la facturación por concepto de arriendo de vivienda se mantenga en el mismo valor.

POLITICAS CONTABLES DE INMOBILIARIA MONIVER S.A.

Base para presentación:

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de Estados Unidos de América, moneda adoptada por el Ecuador, en Marzo del 2000.

Los Registros Contables son presentados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para Pymes, emitidas por el Consejo y aprobadas por la Superintendencia de Compañías.

El 20 de Noviembre de 2008, la Superintendencia de Compañías emitió la Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial 498, la cual estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF para Pymes, para las entidades sujetas a su control y vigilancia.

Con esta base, INMOBILIARIA MONIVER S.A. procedió a aplicar obligatoriamente las NIIF para Pymes a partir de Enero 1 de 2012. El año 2010 se tomó como período de transición.

Así mismo, el 23 de Diciembre de 2009, la Superintendencia de Compañías emitió la Resolución No. SC.DS.G.09.006, publicada en el Registro Oficial 94, que establece un instructivo complementario para la implementación de principios contables para las entidades sujetas a su control.

Basados en este instructivo, a continuación resumimos lo elaborado en los estados financieros de la compañía:

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Al 31 de Diciembre de 2016, INMOBILIARIA MONIVER S.A. refleja activos por un valor de \$ 48533,16 dentro de cuyo rubro están valores en efectivo, y Crédito Tributario por Anticipo de Impuesto a la Renta. La mayor parte del activo está contenida en la valoración de bienes inmuebles restando la depreciación acumulada correspondiente.

El rubro de Propiedades, Planta y Equipo ha sido dividido entre Terrenos y Edificios, según valoración estimada.

Los pasivos de la compañía ascienden a un valor de \$ 44847,80; producto de la Cuenta por pagar que mantiene a la fecha INMOBILIARIA MONIVER S.A.

Finalmente su Patrimonio refleja un Capital Social de \$1000, sumados a valores por Reservas Legal y Facultativa por \$472,48 y \$2055,45 respectivamente y a la utilidad de \$157,43 que se ha generado.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

A lo largo del año 2016, la compañía registra ingresos por facturación de arriendo de un inmueble para vivienda, por lo que no genera Impuesto al Valor Agregado.

Estos ingresos se clasifican como PRESTACION DE SERVICIOS.

En los egresos, se generan GASTOS por pago de Impuestos y Contribuciones y Otros que corresponden principalmente a los pagos por Prediales al Municipio de Guayaquil. Adicionalmente se consideran los Gastos por Depreciación de Propiedades, Planta y Equipo.

Al final del año, tenemos como resultado una Ganancia de \$476,19 antes de pago al IR. Debido a que la compañía no tiene Trabajadores, no se genera un pago del 15% de la utilidad a Trabajadores.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO

Según NIIF los ingresos y desembolsos en efectivo en el Flujo se dividen en actividades operativas, de inversión y de financiación.

Dentro del flujo de efectivo por actividades de operación normal de la empresa, hemos ubicado los ingresos por facturación, dentro del código 95010105 denominada OTRO COBROS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.

Existen también desembolsos en efectivo dentro del código 950107, que corresponden a IMPUESTOS A LAS GANANCIAS PAGADOS (para reflejar el anticipo de Impuesto a la Renta pagada en 2016 en los meses de Julio y Septiembre).

Adicionalmente dentro de OTRAS SALIDAS DE EFECTIVO, rubros que hemos ubicado en el código 950108 (para reflejar pagos de Impuestos prediales y otros gastos)

Existe además un desembolso por abono a CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS, que se ha ubicado dentro de Pago de Préstamos por actividades de Financiación, con el código 950305.

Al final del período, obtenemos un saldo de efectivo de \$187.41

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Comenzamos el año 2016 con un el Patrimonio de \$ 3956,50

A lo largo del año, las variaciones se dan a través de aumentos en la Reserva Legal (incremento de \$47.62). La Reserva Facultativa no registra incremento. El incremento en Reserva Legal es registrado bajo TRANSFERENCIA DE RESULTADOS A OTRAS CUENTAS PATRIMONIALES (código 990205) , y el incremento de la utilidad de \$ 157.43 que se registra en el código 990210, Resultado Integral Total del Año, como ganancia del Ejercicio. También queda registrada la REALIZACIÓN DE UTILIDADES DEL AÑO ANTERIOR bajo el código 990209.

Finalmente el Patrimonio al final del período registra un valor de \$ 3685,36.

EVENTOS PROXIMOS Y PROYECCIONES:

Para el año 2017, INMOBILIARIA MONIVER S.A. no ha planificado adquisiciones de nuevas propiedades, ni de activos significativos.

Continuará con el mismo inquilino y mantiene el valor del alquiler aproximadamente en lo mismo del año que pasó.

Con los ingresos que se obtienen de este alquiler, INMOBILIARIA MONIVER S.A. planifica, en la segunda mitad del año, realizar el acostumbrado abono a los pasivos que mantiene como Cuentas por Pagar.

Para concluir, la Junta de Accionistas de INMOBILIARIA MONIVER S.A. aprobó los balances de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para Pymes.