

Ruc: 1391737491001
Km. 1 ½ Vía Portoviejo-Crucita
Teléfono: 052440334
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

- **Información general**

MAVEOR S.A, es una empresa cuya actividad económica principal es la construcción de viviendas. Su domicilio social se encuentra en la ciudad de Portoviejo, Provincia de Manabí.

- **Resumen de las principales políticas contables.**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados, salvo que se indique lo contrario. Están presentados en las unidades monetarias del país, que es el dólar.

- **Bases de presentación y políticas contables.**

Bases de consolidación.

Los estados financieros se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea.

Reconocimiento de ingreso de actividades ordinarias.

El ingreso de actividades ordinarias procedente de la venta de bienes se reconoce cuando se entregan los bienes. El ingreso de actividades ordinarias se mide al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta.

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

1.-Efectivo y Equivalentes en Efectivo:

Este rubro está conformado por el efectivo en Caja, y los depósitos a la vista en las entidades financieras, que de acuerdo a los saldos conciliados en los mayores al 31 de diciembre del 2018, presentan los siguientes saldos:

Caja General	\$ 4,567.48
Caja Chica	\$ 200.00
Banco del Pichincha	\$ 2,672.00
TOTAL	\$ 7,439.48

2.- Cuentas y Documentos por Cobrar Corrientes:

2.1.- Cuentas por cobrar.

Con fecha 29 de septiembre del 2017, se vendió una vivienda al señor Silva Zambrano Vicente, quedando un saldo pendiente de cobro por el valor de \$ 4.448.96 (CUATRO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO 96/100 DOLARES) al 31 de diciembre del 2017.

Al 31 de diciembre del 2018, el señor Silva Zambrano Vicente, cancelo la totalidad de la cuenta por cobrar, quedando totalmente liquidada la cuenta.

2.2.- Cuentas y documentos por cobrar comerciales corrientes.

Corresponde a este rubro los anticipos entregados a Proveedores, tales como:

Consultoría y Proyectos CIA LTDA \$ 250.00

Este anticipo fue entregado para la Elaboración de la Auditoria Externa del año 2018.

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

3.- Crédito tributario a favor de la empresa IVA.

Este rubro corresponde a los saldos de crédito tributario, de acuerdo al siguiente detalle:

Iva en Compras	\$	46.07
Retención Iva	\$	34.39
Compensación 2% Ventas	\$	<u>8.00</u>
TOTAL	\$	88.46

4.- Crédito Tributario a favor de la empresa- RETENCION EN LA FUENTE.

Se registran las retenciones que le realizaron a MAVEOR S.A, en el periodo 2016, las mismas que constan en la respectiva declaración del Impuesto a la Renta del año 2016, por un valor de:

\$ 935.33.

ACTIVOS NO CORRIENTES

PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPO.

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada. La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utiliza la siguiente tasa anual para Edificios (5% anual).

5.- Terrenos.

Se registran los terrenos de propiedad de MAVEOR S.A, de acuerdo al siguiente detalle:

CLAVES CATASTRO PROPIEDADES	VALOR	AREA DE TERRENO	DIRECCION
Clave Catastral No. 0116008084	\$ 860,356.26	28.224 m2	AVENIDA ROTARIA, SECTOR NEGRITAL
Clave Catastral No. 0116008005	\$ 232,764.97	6.726.72 m2	AVENIDA ROTARIA, SECTOR NEGRITAL
Clave Catastral No. 0108022001	\$ 27,668.99	164.03 m2	AVENIDA DEL PERIODISTA, ENTRE CALLE S DE JUNIO Y AVENIDA MANABI.
TOTAL	\$ 1,120,790.22		

6.- Edificios.

En el año 2015, este rubro tenía un valor de \$ 25,012.78., pero en el periodo 2016, luego de la revalorización por parte del Municipio de Portoviejo, refleja un saldo de \$ 91,839.49, y para el año 2018 tiene un valor de \$ 77,019.06, el mismo que se encuentra ubicado en la Avenida del Periodista, entre calle S de Junio y Avenida Manabí (instalaciones de Aeroplaza). En los pagos de predios se refleja claramente los valores de esta propiedad, en lo referente al área construido.

CLAVES CATASTRAL	AÑO 2017	AÑO 2018
0108022001	\$ 91,839.14	\$ 77,019.06
TOTAL	\$ 91,839.49	\$ 77,019.06

7.- Depreciación acumulada de propiedades, plantas y equipos.

La depreciación acumulada es un concepto que se maneja dentro del mundo de la contabilidad financiera, en el que la parte que corresponde al término "acumulada" se refiere al periodo de tiempo que tarda un activo en depreciarse.

La cuenta depreciación acumulada es una cuenta compensatoria que reduce o disminuye la cuenta de activos fijos. Esta cuenta no se cierra al terminar el periodo contable, por el contrario, continúa aumentando hasta que el activo se haya depreciado por completo, vendido o dado de baja.

La propiedad, planta y equipo, sujeta a depreciación para el periodo 2018, corresponde a las instalaciones de Aeroplaza, ubicada en la Avenida del Periodista, entre calle S de Junio y Avenida Manabí

AÑOS	DEPRECIACION ANUAL 5%	DEPRECIACION ACUMULADA	VALOR NETO EN LIBROS
			\$ 91,839.49
1	\$ 4,591.97	\$ 4,591.97	\$ 87,247.52
2	\$ 4,591.97	\$ 9,183.94	\$ 82,655.55

El saldo de la depreciación acumulada para el periodo 2018, es de \$ 9,183.94.

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES.

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTES.

8.- Proveedores.

La cuenta proveedores, es el resultado de las obligaciones provenientes exclusivamente de las operaciones comerciales que realizó MAVEOR S.A en el 2018, con el Ing. Jimmy Marcelo Vélez Ortiz, la misma que refleja el siguiente saldo:

Proveedores	\$ 64,699.15.
-------------	---------------

9.- Otras Obligaciones Corrientes.

Se registran los valores pendientes de pagar al SRI, IESS, y empleados correspondientes al periodo 2017, y que serán cancelados en el periodo 2018.

Iva en Ventas	\$ 36.03
Aporte Personal	\$ 69.09
TOTAL	\$ 105.12

10.- Pasivos corrientes por beneficios a los empleados, (Provisión Desahucio.)

Se registran las provisiones que se efectúan para atender el pago de desahucio, en los casos de terminación de la relación laboral. Estas provisiones registradas en el estudio actuarial pertinente, elaborado por Actuaría Consultores Cía. Ltda., son elaboradas de acuerdo a la normativa Internacional de Información Financiera NIIF (IAS 19 R), exigida para la determinación de las reservas matemáticas, así como también los lineamientos exigidos por los principios contables normalmente aceptados y las regulaciones del Servicio de Rentas Internas (SRI) a diciembre del año 2016. Desde el año 2017 no se contrata Estudio Actuarial.

Provisión Desahucio	\$ 668.00
---------------------	-----------

PASIVO NO CORRIENTE

11.- Pasivos no corrientes por beneficios a los empleados, (Provisión por Jubilación Patronal).

En la Ley tributaria también se norma la provisión de jubilación patronal en la LRTI Art. 10 # 13: La totalidad de las provisiones para atender el pago de pensiones jubilares patronales, actuarialmente formuladas por empresas especializadas o profesionales en la materia, siempre que, para las segundas, se refieran a personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa y en el RLRTI Art. 28 # 1 Literal f: Las provisiones que se efectúen para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, de conformidad con el estudio actuarial pertinente, elaborado por sociedades o profesionales debidamente registrados en la superintendencia de Compañías o Bancos, según corresponda; debiendo para el caso de las provisiones por pensiones jubilares patronales, referirse a los trabajadores que hayan cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa. El saldo de la

Provisión por Jubilación Patronal al 31 de diciembre del 2016 es el siguiente: Desde el año 2017 no se contrata Estudio Actuarial, por lo tanto no varía el valor de esta provisión, en relación con el año 2016.

Provisión Jubilación Patronal	\$ 1.347.00
-------------------------------	-------------

PATRIMONIO

CAPITAL

12.- Capital Suscrito o Asignado

En esta cuenta esta registrado el monto total del capital, representado por acciones.

Capital Suscrito o Asignado	\$ 800.00
-----------------------------	-----------

13.- Aportes de Socios u Accionistas para Futuras Capitalizaciones.

Se registran los aportes efectuados por los accionistas para futuras capitalizaciones, y que tienen un acuerdo de capitalización a corto plazo.

Aportes de Socios u Accionistas para Futuras Capitalizaciones	\$ 346,036.74
---	---------------

14.- Otros Resultados Integrales.

Superávit por Revaluación Acumulado.

Reflejan el valor neto por revaluaciones a valor de mercado, de los terrenos y edificios de propiedad de MAVEOR S.A. y cuyo saldo al 31 de diciembre del 2018, es \$ 811,825.23.

PERIODO	RUBRO	VALOR
AÑO 2016 (A)	TERRENOS	\$ 664,134.51
AÑO 2017 (B)	TERRENOS	\$ 100,782.37
AÑO 2018 (C)	TERRENOS	\$ (-19,918.36)
AÑO 2016 (D)	EDIFICIO	\$ 66,826.71
TOTAL	=(A+B-C+D)	\$ 811,825.23

TERRENOS

CLAVES CATASTRAL	AÑO 2015	AÑO 2016	REVALUACION
0116008084	\$ 281,534.40	\$ 759,463.44	\$ 477,929.04
0116008005	\$ 70,630.56	\$ 227,693.63	\$ 157,063.07
0108022001	\$ 19,276.41	\$ 52,769.14	\$ 33,492.73
TOTAL	\$ 375,791.70	\$ 1,039,926.21	\$ 664,134.51

CLAVES CATASTRAL	AÑO 2016	AÑO 2017	REVALUACION
0116008084	\$ 759,463.44	\$ 872,818.58	\$ 113,355.14
0116008005	\$ 227,693.63	\$ 224,518.08	\$ (-3,175.55)
0108022001	\$ 52,769.14	\$ 43,371.92	\$ (-9,397.22)
TOTAL	\$ 1,039,926.21	\$ 1,140,708.58	\$ 100,782.37

CLAVES CATASTRAL	AÑO 2017	AÑO 2018	REVALUACION
0116008084	\$ 872,818.58	\$ 860,356.26	\$ (12,462.32)
0116008005	\$ 224,518.08	\$ 232,764.97	\$ 8,246.89
0108022001	\$ 43,371.92	\$ 27,668.99	\$ (-15,702.93)
TOTAL	\$ 1,140,708.58	\$ 1,120,790.22	\$ (-19,918.36)

EDIFICIOS.

CLAVES CATASTRAL	AÑO 2015	AÑO 2016	REVALUACION
0108022001	\$ 5,724.18	\$ 91,839.49	\$ 86,115.31
0304010028	\$ 19,288.60	0	
TOTAL	\$ 25,012.78	\$ 91,839.49	\$ 66,826.71

Ganancias y Pérdidas Actuariales.

Desde el año 2017 no se contrata Estudio Actuarial, por lo tanto no varía el valor de esta cuenta.

El saldo de la Ganancias y Pérdidas Actuariales al 31 de diciembre del 2018 es de:

Ganancias y Pérdidas Actuariales \$ 558.00

15.- Resultados Acumulados

UTILIDADES EJERCICIOS ANTERIORES	VALOR
PERIODO 2016	\$3,717.11
PERIODO 2017	\$ 19,077.00
TOTAL	\$ 22,794.11

Los resultados acumulados corresponden a las utilidades obtenidas, durante el periodo 2016, la cantidad de \$ 3,717.11, y del periodo 2017 \$ 19,077.00, lo que da una suma total de \$ 22,794.11, lo que se refleja en los estados financieros del periodo 2018.

16.- Resultado del Ejercicio.

En el periodo 2018 se obtuvo una pérdida de \$ 36,674.31, debido a que los ingresos fueron menores de lo previsto, para lo cual para poder solventar los gastos recurrentes de operación de la empresa, se tuvo que adquirir un préstamo de parte del Ing. Jimmy Marcelo Vélez Ortiz.

INGRESOS.

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

17.- Ventas.

Los ingresos de actividades ordinarias surgen en el curso de las actividades ordinarias de la entidad, tales como:

- Ventas 12% Administración Local \$ 8,105.36

Corresponden a los ingresos obtenidos, por la Administración de 3 locales, en Aeroplaza, la misma que se encuentra ubicada en la Avenida Periodista, entre Avenida Manabí y Calle 5 de junio.

Local 1	\$ 1,660.70
Local 2	0
Local 3	\$ 2,844.66
Local 4	<u>\$ 3,600.00</u>
TOTAL	\$ 8,105.36

18.- Gastos de Ventas.

Incluyen tanto las pérdidas como los gastos que surgen en las actividades ordinarias de la entidad:

Sueldos y Salarios y Demás Remuneraciones	\$ 3,600.00
Aportes a la Seguridad Social	\$ 729.23
Beneficios Sociales e Indemnizaciones	\$ 2,022.17
Honorarios, Comisiones y Dietas	\$ 1,400.00
Notarios y Registradores	\$ 30.00
Servicios Bancarios	<u>\$ 16.50</u>
TOTAL	\$ 7,797.90

- Cabe indicar como dato importante, que el señor Jesús Santana Santana, solo laboró en la empresa hasta junio del 2018, por lo cual los rubros concernientes a pago de sueldos y salarios, así como beneficios sociales y aportes a la seguridad social, solo se realizaron hasta la indicada fecha.
- En el rubro de honorarios, comisiones y dietas se incluye los siguientes gastos:

Auditoria Externa año 2017	\$ 400.00
Honorario Profesional (Ing. Mirian Guerra)	<u>\$ 1,000.00</u>
TOTAL	\$ 1,400.00

19.- Gastos Administrativos.

Son aquellos que tienen que ver directamente con la administración general del negocio y no con sus actividades operativas, entre los cuales tenemos los siguientes:

Sueldos y Salarios y Demás Remuneraciones	\$ 14,694.01
Aportes a la Seguridad Social	\$ 2,891.03
Beneficios Sociales e Indemnizaciones	\$ 2,523.09
Servicios Básicos	\$ 524.09

Impuestos Contribuciones y Otros	\$ 11,755.35
Suministros de Oficina	\$ 2.23
TOTAL	\$ 32,389.80

- El señor Galo Lizardo Cedeño Guerrero y la señora Tania Melina Zambrano Domo, solo laboraron en la empresa hasta junio del 2018, tal como consta en las actas de finiquito, y por lo tanto sus sueldos solo fueron pagados hasta esa fecha. A partir de julio del 2018 el único gasto de sueldo, es el correspondiente al pago de sueldos del Gerente General de la empresa.

20.- Gastos de Depreciación.

Depreciación de Propiedades, Planta y Equipo.

Una situación muy similar al ajuste de los diferidos lo constituye la depreciación de algunos de los activos clasificados como propiedades, planta y equipo. La contribución de los activos a la generación de ingresos debe reconocerse en los resultados del ejercicio mediante la depreciación de su valor histórico ajustado. La depreciación de los inmuebles debe calcularse excluyendo el costo del terreno respectivo.

Los métodos de depreciación son el de línea recta, suma de los dígitos del año, unidades de producción u horas de trabajo.

• Método de Línea Recta.

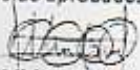
Consiste en aplicar el mismo valor de depreciación a cada periodo de la vida útil. La depreciación resultante para cada periodo se debe llevar como gasto, a través de un asiento de ajuste. El asiento de ajuste por depreciación afecta el estado de resultados (disminuye el resultado de las operaciones) y el balance general (disminuye los activos a través de la cuenta depreciación acumulada).

Las propiedades, plantas y equipos, se deprecian en 20 años al 5% anual. La depreciación calculada corresponde a las instalaciones de Aero plaza, ubicada en la Avenida del Periodista, entre calle 5 de Junio y Avenida Manabí

AÑOS	DEPRECIACION ANUAL 5%	DEPRECIACION ACUMULADA	VALOR NETO EN LIBROS
			\$ 91,839.49
2017	\$ 4,591.97	\$ 4,591.97	\$ 87,247.52
2018	\$ 4,591.97	\$ 9,183.94	\$ 82,655.55

4.- Aprobación de los Estados Financieros.

Los estados financieros de MAVEOR S.A, por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido aprobados por la Junta General de Accionistas, el 15 de marzo del 2019.


Ing. Mirian Guerra Moreira.
CONTADORA -REG. No. 4624

