

MANRESACORP S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

INDICE

Informe de los Auditores Independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujo de efectivo

Notas a los estados financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de MANRESACORP S.A.

Informe sobre los estados financieros

He auditado los estados financieros que se adjuntan de **MANRESACORP S.A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en mi auditoría. Efectué mi auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumpla con requisitos éticos y planifique y realice la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del 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 apropiadas en 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 que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

Opinión

En mi opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **MANRESACORP S.A.** al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

CONSULTORES Y AUDITORES AUDIMACKAY C. LTDA.



CPA. Rubén Mackay Véliz
Representante Legal

Registro No.: SCV – RNAE – 866

Guayaquil, 26 de abril del 2017

MANRESACORP S.A.

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en miles de dólares)**

	<u>Notas</u>	
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Efectivo y equivalente de efectivo		38,717
Cuentas por cobrar		3,627
Total activo corriente		<u>42,344</u>
OTROS ACTIVOS	4	2,584,997
Total Activos		<u><u>2,627,342</u></u>
PASIVO Y PATRIMONIO		
PASIVO CORRIENTE		
Otras cuentas por Pagar	5	2,640,175
Total Pasivo corriente		<u>2,640,175</u>
OTROS PASIVOS		1,386
PATRIMONIO		
Capital social		800
Resultados acumulados		(9,524)
Resultado del Ejercicio		(5,495)
Total Patrimonio		<u>(14,220)</u>
Total Pasivo y Patrimonio		<u><u>2,627,342</u></u>

MANRESACORP S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en miles de dólares)**

INGRESOS	23,550
GASTOS	
Sueldos y beneficios sociales	7,547
Honorario profesionales	4,250
Mantenimiento y reparaciones	14,971
Impuestos y Contribuciones	2,110
Otros	167
	29,045
Pérdida neta	(5,495)

MANRESACORP S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en miles de dólares)**

	CAPITAL SOCIAL	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS DEL EJERCICIO	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2015	800	-	(9,524)	(8,724)
Apropiación de resultados 2015	-	(9,524)	9,524	-
Pérdida del Ejercicio 2016	-	-	(5,495)	(5,495)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	<u>800</u>	<u>(9,524)</u>	<u>(5,495)</u>	<u>(14,220)</u>

MANRESACORP S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en miles de dólares)**

	2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Utilidad - Pérdida Neta	(5,495)
VARIACIONES EN LAS CUENTAS OPERATIVAS	
Incremento otras cuentas por cobrar	(3,371)
Incremento otros activos	(19,997)
Disminución cuentas por pagar	(48,886)
Disminución otras cuenta por pagar	(181,942)
Incremento pasivos acumulados	51
Incremento Anticipo de clientes	257,117
Incremento Otros pasivos	664
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	(1,861)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	
SalDOS al inicio del año	40,577
SalDOS al final del año	<u>38,717</u>

MANRESACORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

1. INFORMACIÓN GENERAL

La compañía MANRESACORP S.A. fue constituida el 21 de Octubre del 2013, está ubicada en la ciudadela Entre Ríos, Mz. A Solar 17, edificio River Walk, cantón Samborondón de la Provincia del Guayas, siendo el objeto principal de la compañía dedicarse a actividades de asesoramiento inmobiliario.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- a) Declaración de cumplimiento.- La compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$), que es la moneda oficial monetario en el País. Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), aceptadas en el Ecuador. A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2016, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.
- b) Bases de preparación.- Los estados financieros de MANRESACORP S.A. comprenden los estados de situación financiera, los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de los años 2016. Estos estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables tal como se explica en las políticas contables incluidas a continuación. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida entregada en el intercambio de los activos.
- c) Efectivo y equivalentes al efectivo.- para propósitos de presentación del estado de cambios en la situación financiera, considera como equivalentes de efectivo el saldo de efectivo disponible en caja y bancos.
- d) Cuentas y otras cuentas por cobrar.- Los documentos y cuentas por cobrar comerciales son efectivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

- e) Cuentas por pagar.- Las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado.

- f) Impuesto a la renta.- El gasto por impuesto a la renta se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas para cada período.

- g) Provisiones.- Las provisiones se reconocen cuando la compañía tiene la obligación presente (sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

- h) Reconocimiento de los ingresos.- Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía puede otorgar.

Los ingresos provenientes de ventas de bienes o por otros servicios se reconocen cuando estos pueden ser estimados con fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación se reconocen, considerando el grado de determinación de la prestación final del periodo sobre el que se informa.

- i) Costos y gastos.- Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que no se conocen.

- j) Compensación de saldos y transacciones.- Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contrariamente o por norma legal contemplan la posibilidad de compensación y la compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

La administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la compañía en los periodos futuros tendrán un impacto sobre los informes de los activos y pasivos, y las revelaciones de la compañía. Sin embargo, no es posible

proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La preparación de los estados financieros en conformidad con las NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que conforman parte de los estados financieros. En opinión de la administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

La compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables el deterioro de los activos, el cual establece que a la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieren sufrido pérdidas por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso del activo. El cálculo del valor en uso requiere que la compañía determine flujos de efectivos futuros que deberían surgir del activo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente. En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargos a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiere tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

4. EFECTIVO O EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2015 el saldo de esta cuenta está compuesto por \$38,717 correspondiente al saldo de la cuenta corriente en Banco Bolivariano.

5. OTROS ACTIVOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTA

Con fecha 19 de febrero del 2014 fue recibida la factura No. 001001000003741 por un valor de US\$ 2,565,000 por parte de la compañía "Constructora Thalía Victoria S.A.", por concepto de "Condominio MANRESA Urb. Laguna Club Mz. 14 S7", no obstante el documento tiene fecha 2 de diciembre del 2013, razón por la cual fue registrada dentro del periodo que se está informando. Esta factura respalda contablemente el valor de la dación en pago que por deuda tiene la mencionada constructora con el accionista Dr. Ignacio Vidal Maspons, según la escritura otorgada ante el notario décimo cuarto del cantón Guayaquil el 15 de enero del 2015 y que el mencionado accionista ha transferido a MANRESACORP S.A., quedando esta última como deudora por la misma cantidad a favor del Dr. Ignacio Vidal Maspons. La transferencia de dominio del bien aún no se encuentra lista.

3. EVENTOS SUBSECUENTES

En el periodo comprendido entre el 1 de enero del 2016 y la fecha de preparación de estados financieros (8 de marzo 2016) no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que en opinión de la Administración, puedan afectar de manera significativa sus saldos e interpretaciones.

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la aplicación de la tasa impositiva corporativa del 25% sobre la utilidad tributable. Este cargo es registrado en el resultado del ejercicio en que se devenga. Al 31 de diciembre del 2016, la compañía no requiere efectuar dicho cargo por cuanto su operación no generó ingresos.

4. EVENTOS SUBSECUENTES

En el periodo comprendido entre el 1 de enero del 2017 y la fecha de preparación de estados financieros (18 de febrero 2017) no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que en opinión de la Administración, puedan afectar de manera significativa sus saldos e interpretaciones.
