



MARLENE ROBLERO SA
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE

CDLA. SAMANES 1 MZ. 122 – V. 9
TLF: 2-214700 CEL: (099) 4350453
e-mail: roblero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL – ECUADOR

INMOBILIARIA MANPES S.A.

**Estados Financieros por el año terminado
al 31 de diciembre del 2015
e informe de la Auditoría Externa**



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
INMOBILIARIA MANPES S.A.
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado el estado de situación de la empresa **INMOBILIARIA MANPES S.A.** al 31 de diciembre del 2015 y los estados financieros de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas, y estado de flujos de efectivo del ejercicio en mención, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros

Es responsabilidad de la administración de la compañía la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en nuestra auditoría.

Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. Una auditoría incluye el examen a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades 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 apropiados a 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 de que las políticas contables utilizables son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA MANPES S.A.** al 31 de diciembre del 2015 y los resultados integrales, los cambios en su patrimonio neto y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Marlene Roblero Saad
Licencia Profesional No. 14968
Superintendencia de Compañías No.SC-RNAE2-279

Marzo 28 del 2016



INMOBILIARIA MANPES S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(expresado en U.S. dólares)

	<u>al 31 de diciembre del 2015</u>	<u>al 31 de diciembre del 2014</u>
ACTIVO		
CORRIENTE		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	91.98	1,048.42
ACTIVOS FINANCIEROS (Nota B)	44,356.79	33,506.80
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS (Nota C)	2,942.78	0.00
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES (Nota D)	8,880.45	7,027.97
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	56,272.00	41,583.19
NO CORRIENTE		
PROPIEDADES DE INVERSIÓN (Nota E)	1,674,840.62	1,708,094.30
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES (Nota F)	880.00	0.00
TOTAL ACTIVO	1,731,992.62	1,749,677.49
PASIVO		
CORRIENTE		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR (Nota G)	831.25	0.00
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS (Nota H)	10,739.47	0.00
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (Nota I)	8,328.16	6,077.71
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS ANTICIPOS DE CLIENTES (Nota J)	0.00	5,040.00
	4,373.00	0.00
TOTAL PASIVO CORRIENTE	24,271.88	11,117.71
NO CORRIENTE		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR (Nota K)	1,252.08	1,252.08
PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS (Nota L)	3,038.17	3,533.72
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	4,290.25	4,785.80
TOTAL PASIVO	28,562.13	15,903.51
PATRIMONIO NETO (Nota M)	1,703,430.49	1,733,773.98
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1,731,992.62	1,749,677.49

Ver notas a los estados financieros

EC. SAMIR MANZUR ROSALES
GERENTE GENERAL

CPA. MARJORIE OSORIO VERA
CONTADORA



INMOBILIARIA MANPES S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(expresado en U.S. dólares)

	al 31 de diciembre del 2015	al 31 de diciembre del 2014
INGRESOS (Nota N)		
VENTA DE SERVICIOS	90,700.00	53,000.00
TOTAL INGRESOS	90,700.00	53,000.00
COSTOS Y GASTOS (Nota O)		
COSTOS OPERATIVOS	3,907.87	0.00
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS	106,194.13	149,434.87
GASTOS FINANCIEROS	133.71	0.00
TOTAL GASTOS	110,235.71	149,434.87
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTOS	(19,535.71)	(96,434.87)
Impuesto a la Renta (Nota P)	10,807.78	11,389.48
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	(30,343.49)	(107,824.35)

Ver notas a los estados financieros

EC. SAMIR MANZUR ROSALES
GERENTE GENERAL

CPA. MARJORIE OSORIO VERA
CONTADORA



INMOBILIARIA MANPES S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(expresado en U.S. dólares)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESULTADOS ACUMULADOS				GANANCIAS (PÉRDIDAS)	TOTAL
				GANANCIAS ACUMULADAS	PÉRDIDAS ACUMULADAS	RESERVA DE CAPITAL	RESULTADOS ACUM. POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF		
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013	1,000.00	700.82	6,916.05	3,292.89	-11,752.62	68,928.61	1,781,973.57	-9,460.99	1,841,598.33
TRANSFERIMOS RESULTADOS AÑO 2013					-9,460.99			9,460.99	0.00
PÉRDIDA DEL EJERCICIO								-107,824.35	-107,824.35
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2014	1,000.00	700.82	6,916.05	3,292.89	-21,213.61	68,928.61	1,781,973.57	-107,824.35	1,733,773.98
TRANSFERIMOS RESULTADOS AÑO 2014					-107,824.35			107,824.35	0.00
PÉRDIDA DEL EJERCICIO								-30,343.49	-30,343.49
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2015	1,000.00	700.82	6,916.05	3,292.89	-129,037.96	68,928.61	1,781,973.57	-30,343.49	1,703,430.49

Ver notas a los estados financieros

EC. SAMIR MANZUR ROSALES
GERENTE GENERAL

CPA. MARJORIE OSORIO VERA
CONTADORA



INMOBILIARIA MANPES S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(expresado en U.S. dólares)

	<u>al 31 de diciembre del 2015</u>	<u>al 31 de diciembre del 2014</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prest. de servicios	90,700.00	53,000.00
Clases de pagos por actividades de operación		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-87,789.81	-61,063.31
Otros pagos por actividades de operación	-2,491.08	6,292.23
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>419.11</u>	<u>-1,771.08</u>
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTE DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Otras entradas (salidas) de efectivo	-1,375.55	1,128.33
Efectivo neto utilizado por las actividades de financiamiento	<u>-1,375.55</u>	<u>1,128.33</u>
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	-956.44	-642.75
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	<u>1,048.42</u>	<u>1,691.17</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	<u>91.98</u>	<u>1,048.42</u>

Ver notas a los estados financieros

EC. SAMIR MANZUR ROSALES
GERENTE GENERAL

CPA. MARJORIE OSORIO VERA
CONTADORA



INMOBILIARIA MANPES S.A.
CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN
POR LOS AÑOS TERMINADOS
(expresado en U.S. dólares)

	<u>al 31 de diciembre del 2015</u>	<u>al 31 de diciembre del 2014</u>
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	-19,535.71	-96,434.87
AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:		
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	33,253.68	99,761.04
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	-10,807.78	-11,389.48
TOTAL AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	<u>22,445.90</u>	<u>88,371.56</u>
CAMBIOS DE ACTIVOS Y PASIVOS:		
Incremento (disminución) en:		
activos financieros	-10,849.99	6,386.56
Servicios y otros pagos anticipados	-2,942.78	0.00
Activos por impuestos corrientes	-1,852.48	82.64
Cuentas por pagar	831.25	-120.03
Obligaciones con instituciones financieras	10,739.47	0.00
Otras obligaciones corrientes	2,250.45	-56.94
Cuentas por pagar compañías relacionadas	-5,040.00	0.00
Anticipos de clientes	4,373.00	0.00
TOTAL CAMBIOS DE ACTIVOS Y PASIVOS:	<u>-2,491.08</u>	<u>6,292.23</u>
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>419.11</u>	<u>-1,771.08</u>

Ver notas a los estados financieros

EC. SAMIR MANZUR ROSALES
GERENTE GENERAL

CPA. MARJORIE OSORIO VERA
CONTADORA



INMOBILIARIA MANPES S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015
(expresado en U.S. dólares)

NOTA A.- NOTAS DE CARÁCTER GENERAL

1.- ANTECEDENTES Y OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA:

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 Notaria Décima Sexta del cantón Guayaquil Abogada Melva Rodríguez 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 C.LTDA. por un período de 50 años plazo y un capital social de S/. 500.000,00 (sucres).

Aumentó el capital social en la suma de cuatro millones quinientos mil sucres (S/.4.500.000,00) mediante escritura pública de Aumento de Capital y Reforma de Estatutos celebrada ante el Notario Trigésimo del cantón Guayaquil Abogado Piero Gastón Aycart Vincenzini e inscrita en el registro mercantil el diez y ocho de mayo de mil novecientos ochenta y cuatro.

El 15 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 INMOBILIAIRA MANPES S.A. y Reforma Integral del Estatuto.

Actualmente tiene un capital social de US\$1.000,00 conformado por 1.000 acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una (US\$1,00). Tiene su domicilio en la ciudad de Guayaquil, calle Villamil No. 214 y Abdón Calderón; y su actividad principal es alquiler de bienes inmuebles.

2 - RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos de que se indique lo contrario.

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y preparados a partir del 1 de enero del 2012 de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Los estados financieros de INMOBILIARIA MANPES S.A., han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus correspondientes interpretaciones (CINIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos al costo amortizado o a su valor razonable, como se explica en las políticas contables descritas abajo. En general el costo histórico está basado en el valor razonable de las transacciones.

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos.



INMOBILIARIA MANPES S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015
(expresado en U.S. dólares)

2 - RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:
(continuación...)

También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.

La preparación de los estados financieros se efectuó sobre bases contables de empresas que prevén la realización de los activos y la cancelación de los pasivos. Al 31 de diciembre del 2015, los activos corrientes exceden a los pasivos corrientes en US\$32.000,12 y los resultados del año arrojaron pérdidas de US\$30.343,49 en las que se incluye el pago mínimo de impuesto a la renta.

2.2 Efectivo y equivalentes al efectivo

Incluye el efectivo en caja y los importes depositados en cuentas corrientes en bancos locales, disponibles a la vista, otras inversiones altamente líquidas de corto plazo con vencimientos de tres meses o menos contados a partir de la adquisición del instrumento financiero.

2.3 Activos Financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: Activos financieros a valor razonable a través de resultados, préstamos y cuentas por cobrar, y disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos financieros. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial en 3 categorías: (1) Cuentas por cobrar clientes (2) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas, y (3) Otras cuentas por cobrar. El valor razonable de las cuentas por cobrar a clientes fue determinado mediante análisis de recuperación probable de las cuentas.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros, que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a INMOBILIARIA MANPES S.A. como: mercado, financieros y generales de negocio, tal como se detalla a continuación:

2.3.1 Financieros

Al 31 de diciembre del 2015 la Compañía tiene liquidez, sus activos corriente cubren 2,32 veces al pasivo corriente, y sus activos totales han sido financiados en un 1,65%, por sus acreedores.

2.4 Inventarios

Las existencias se registran al costo de adquisición o a su valor neto de realización, el que no supera el valor de mercado. El costo se determina usando el método de promedio ponderado. El valor neto de realización es el precio de venta normal menos los costos para ponerlos en condición de venta, incluyendo los gastos de comercialización y distribución. Cuando el valor neto realizable sea menor que su costo, debe aminorarse directamente su importe en libros, reconociéndose la correspondiente pérdida en la cuenta de resultados.



INMOBILIARIA MANPES S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015
(expresado en U.S. dólares)

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:
(continuación...)

2.5 Propiedades, planta y equipo, neto

Las propiedades, planta y equipo son los activos tangibles que posee la Compañía para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos; y se esperan usar durante más de un período. Un elemento de propiedades, planta y equipo se medirá por su costo al momento de su reconocimiento inicial.

La compañía ha optado por medir posteriormente las partidas de propiedades, planta y equipo a al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro, en caso que existan.

Los valores residuales y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera. El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable, si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

<u>PROPIEDADES</u>	<u>AÑOS</u>
EDIFICIOS	20
TERRENOS	-

Los terrenos no se deprecian. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas

La depreciación de las propiedades, planta y equipo, es calculada siguiendo el método de línea recta sobre la base de su vida útil estimada, las cuales se muestran a continuación:

2.6 Beneficios a empleados

La NIC 19 especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados. El costo del beneficio por la reserva de la jubilación patronal y bonificación por desahucio a favor de los empleados se determinada en base a un estudio actuarial practicado por un profesional independiente debidamente calificado, se provisional con cargo a los costos y gastos del ejercicio.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que hubieren prestado sus servicios de forma continua por 20 años o más tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores independientemente de la jubilación que les corresponde como afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Cuando un trabajador o empleador de por terminada la relación laboral por desahucio, el empleador le dará una bonificación del 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Los conceptos por los cuales se constituyen provisiones con cargo a resultados corresponden principalmente al impuesto a la renta causado en el año y a la participación de los trabajadores en las utilidades.



INMOBILIARIA MANPES S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015
(expresado en U.S. dólares)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:
(continuación...)

2.7 Impuesto a la Renta

La provisión para impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

La tarifa del impuesto a la renta para las personas jurídicas en el 2015 dependerá de la composición accionaria al 31 de diciembre del 2014. La tarifa general es del 22% sobre su base imponible. La tarifa del 25% sobre su base imponible si la sociedad incluye accionistas, socios, partícipes constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social, si es menor al 50% se aplica proporcionalmente.

El impuesto corriente por pagar de la empresa está basado en las ganancias fiscal del año y está constituida a la tasa del 22% sobre la utilidad gravable y se carga a los resultados del año en que se devenga. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 22% sobre la suma de los coeficientes que constituyen el impuesto mínimo.

El impuesto de renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto de renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague. Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias. Los impuestos diferidos activos y pasivos se compensan cuando existe derecho legalmente ejecutable de compensar los activos tributarios corrientes contra los pasivos tributarios corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos están relacionados con el impuesto a la renta que grava la misma autoridad tributaria.

2.8 Participación de Trabajadores en las utilidades

De acuerdo con el Código de Trabajo, la compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades antes del impuesto a la renta, este beneficio es registrado con cargo a los resultados del año en que se devenga; sin embargo los trabajadores sólo podrán recibir por este concepto hasta un monto de 24 salarios básicos unificados (US\$8.496,00 calculado con SBU 2015); el excedente debe ser entregado al IESS.

La Empresa reconoce un pasivo y un gasto por participación de los trabajadores en las utilidades, sobre la base de una fórmula que toma en cuenta el cumplimiento de las metas de resultados. Se reconoce una provisión con cargo a los resultados del ejercicio en que se causa el beneficio. El reconocimiento, medición y presentación de este beneficio a los trabajadores, son tratados como un beneficio a los empleados a corto plazo, de acuerdo con la NIC 19.



INMOBILIARIA MANPES S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015
(expresado en U.S. dólares)

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:
(continuación...)

2.9 Cuentas comerciales a pagar

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de la explotación. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. (O vencen en el ciclo normal de explotación, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

2.10 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando (1) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (2) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (3) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.11 Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas incurridas o para aumentar el capital.

2.12 Resultados acumulados - Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de las "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

De registrar un saldo deudor en la subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.



INMOBILIARIA MANPES S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015
(expresado en U.S. dólares)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:
(continuación...)

2.13 Reconocimiento de Ingresos

La Compañía reconoce los ingresos cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos, beneficios y servicios sobre la propiedad de los productos. Los descuentos y devoluciones se disminuyen de las ventas; cuando su importe se puede medir confiablemente, es probable que beneficios económicos fluyan a la entidad en el futuro y la transacción cumple con criterios específicos por cada una de las actividades, como se describe más adelante. Se considera que el monto de los ingresos no se puede medir confiablemente hasta que no se hayan resuelto todas las contingencias relativas a la venta.

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de bienes y prestación de servicios en el curso normal de las operaciones.

2.14 Reconocimiento de costos y gastos

La Empresa reconoce sus costos y gastos en función al método del devengado, en la medida en que ocurran los hechos económicos en forma tal que queden registrados sistemáticamente en el periodo contable, independiente del flujo de recursos monetarios o financieros (caja). Se incluyen dentro de los costos las erogaciones causadas a favor de empleados o terceros directamente relacionados con la venta o prestación de servicios. También se incluyen aquellos costos que aunque no estén directamente relacionados con la venta o la prestación de los servicios son un elemento esencial en ellos, así como también sus costos y gastos

2.15 Uso de estimaciones

Las políticas contables que sigue la compañía están de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, lo que requiere que la administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas individuales que sean necesarias. Aun cuando puedan llegar a diferir de su efecto final, la administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.



INMOBILIARIA MANPES S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015
(expresado en U.S. dólares)

NOTA B. ACTIVOS FINANCIEROS:

Corresponden a valores adeudados por clientes, compañías relacionadas y otros; que han sido entregados a corto plazo para desenvolvimiento normal de las actividades del negocio.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR		
CLIENTES RELACIONADOS	13,384.00	6,500.80
CLIENTES NO RELACIONADOS	5,970.00	2,000.00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	25,000.00	25,000.00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	<u>2.79</u>	<u>6.00</u>
TOTAL	<u>44,356.79</u>	<u>33,506.80</u>

NOTA C. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:

Corresponde y a la contratación de pólizas de seguros, y otros valores entregados en calidad de anticipos que se encuentran pendientes de liquidar.

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
SEGUROS	1)	2,530.28	0.00
OTROS ANTICIPOS ENTREGADOS		<u>412.50</u>	<u>0.00</u>
TOTAL		<u>2,942.78</u>	<u>0.00</u>

La suma de \$ 2.530,28 corresponde a primas de seguros contratadas con compañías aseguradoras que al 31 de diciembre del 2015 se encuentran pendientes de devengar, a continuación se detallan las pólizas contratadas

PÓLIZA No.	NOMBRE DE LA ASEGURADORA	RAMO	BIENES ASEGURADOS	TIEMPO DE VIGENCIA PÓLIZA	VALOR US\$
1018708	Seguros Colonial S.A.	Incendio	Edificios e Instalaciones ubicado en la Cdla Adace, calle Primera y Callejón 13B	Sep.11,2015 / Sep.11,2016	500,000.00
			Edificios e Instalaciones ubicado en la Cdla. Adace, calle 13D y Av. Juan Tanca Marengo		650,000.00
			Edificios e Instalaciones ubicado en la Cdla. Urdesa, cañi Costanera No. 704 y Ficus		300,000.00



INMOBILIARIA MANPES S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015
(expresado en U.S. dólares)

NOTA D. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

Comprenden los créditos tributarios que tiene la empresa a su favor por el impuesto al valor agregado IVA 12%, retenciones en la fuente de impuesto a la renta y retenciones del IVA. Por el saldo a favor puede solicitarse el pago en exceso, presentarse el reclamo de pago indebido o utilizarse directamente como crédito tributario sin intereses con el impuesto a la Renta que cause la compañía en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración.

Detalle	Saldo			Saldo 31.12.2015
	31.12.2014	Aumentos	Disminuciones	
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	297.96	8,549.20	8,071.85	775.31
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I.R.)	6,730.01	7,240.00	5,864.87	8,105.14
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA	0.00	7,543.78	7,543.78	0.00
TOTAL	7,027.97	23,332.98	21,480.50	8,880.45

NOTA E. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

Las propiedades, planta y equipos incluidas en el balance por US\$1'674,840.62 al 31 de diciembre del 2015 representan bienes pertenecientes a la compañía que se tienen para obtener rentas.

A continuación se muestran los movimientos pormenorizados por cada uno de las propiedades:

Descripción	Saldo al 31.12.2014		Aumentos	Disminuciones	Saldo 31.12.2015
	Costo Original	Revalúos			
NO DEPRECIABLE					
TERRENOS EDIFICIO VILLAMIL	-	207,295.20	-	-	207,295.20
TERRENOS CONDOMINIO URDESA	-	72,000.00	-	-	72,000.00
TERRENOS BODEGA 2 Y 3 - CDLA. ADACE / CALL	-	400,000.00	-	-	400,000.00
TERRENOS BOGEGA 4 - CDLA. ADACE / AV.TANC	-	516,264.00	-	-	516,264.00
	-	1,195,559.20	-	-	1,195,559.20
DEPRECIABLE					
BIEN INMUEBLE					
EDIFICIO VILLAMIL	31,469.88	195,835.72	-	-	227,305.60
CONDOMINIO URDESA	11,521.24	212,782.76	-	-	224,304.00
BODEGAS # 2 Y 3 - CDLA. ADACE / CALLE 17	13,429.41	84,666.59	-	-	98,096.00
BOGEGA # 4 - CDLA. ADACE / AV.TANCAMAREN	22,238.70	93,129.30	-	-	115,368.00
	78,659.23	586,414.37	-	-	665,073.60
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS	78,659.23	1,781,973.57	0.00	0.00	1,860,632.80
(Menos) depreciación acumulada	64,576.34	87,962.16 (1)	33,253.68	-	185,792.18
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS, neto	14,082.89	1,694,011.41	-33,253.68	0.00	1,674,840.62



INMOBILIARIA MANPES S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015
(expresado en U.S. dólares)

NOTA E. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

(continuación...)

El costo de las propiedades, planta y equipos incluye la revaluación efectuada sobre la base de tasaciones realizadas por un perito independiente debidamente calificado por la Superintendencia de Compañías. El avalúo antes mencionado ascendió a US\$1.781.973,57 y el efecto incorporado en el patrimonio neto de los accionistas, cuenta Resultados acumulados por adopción de las NIIF para PYMES por primera vez. Dichos activos se expresan al valor razonable determinado a la fecha de la tasación menos su depreciación acumulada.

(1)El gasto por depreciación de los años terminados al 31 de diciembre se distribuye en el estado de resultado integral en los gastos administrativos y de ventas por US\$ 33.253,68 de los cuales US\$ 29.320,72 corresponden a la depreciación por el revalúo de los bienes inmuebles. La tasa de depreciación utilizada es del 5% edificios.

NOTA F. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:

Comprende el depósito en garantía entregado por el arriendo de oficina.

	2015	2014
DEPÓSITOS EN GARANTÍA	880.00	0.00
TOTAL	880.00	0.00

NOTA G. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

Obligaciones contraídas por la empresa a corto plazo con proveedores locales por la compra de bienes y servicios necesarios para el desenvolvimiento normal de las operaciones de la compañía, la provisión de sueldo a empleados pendientes de pago al cierre del presente ejercicio. Se detallan como sigue:

	2015	2014
PROVEEDORES LOCALES	233.48	0.00
SUELDOS POR PAGAR	595.77	0.00
OTROS	2.00	0.00
TOTAL	831.25	0.00

NOTA H. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

Al 31 de diciembre del 2015 la compañía contrató un sobregiro bancario con el Banco Produbanco de US\$ 10.739,87



INMOBILIARIA MANPES S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015
(expresado en U.S. dólares)

NOTA I. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

Cumpliendo con sus obligaciones tributarias y laborales, la compañía ha efectuado retenciones en la fuente, retenciones del IVA 12%, impuesto al valor agregado IVA 12%, retenciones por aportes al IESS y provisiones de los beneficios sociales devengados a favor de los empleados y trabajadores de la compañía, cuyos saldos al 31 de diciembre del 2015 se muestran en el cuadro que antecede.

Se registró la provisión y cancelación del impuesto a la renta del presente ejercicio por valor de US\$ 10.807,78 que es el anticipo mínimo de impuesto a la renta.

Descripción	Saldo 31.12.2014	Aumentos	Disminuciones	Saldo 31.12.2015
<u>CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA</u>				
IMPUESTO A LA RENTA DEL PERSONAL	2.23	143.90	8.92	137.21
RETENCIÓN EN LA FUENTE IMP. RENTA	10.98	312.67	259.86	63.79
RETENCIÓN EN LA FUENTE DE IVA	14.52	506.15	489.47	31.20
IVA COBRADO 12%	408.00	10,860.00	10,368.00	900.00
	435.73	11,822.72	11,126.25	1,132.20
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	0.00	10,807.78	10,807.78	0.00
TOTAL OBLIG. CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	435.73	22,630.50	21,934.03	1,132.20
CON EL IESS	588.36	8,660.52	8,635.80	613.08
POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	5,053.62	4,566.93	3,037.67	6,582.88
TOTAL	6,077.71	35,857.95	33,607.50	8,328.16

J. ANTICIPOS DE CLIENTES:

Al 31 de diciembre del 2015 los clientes anticiparon el valor de los arriendos por US\$4.373,00.

NOTA K. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO:

Comprenden valores entregados por Rossana Balda, Mercedes Morán, Guillermo Albán, Producsol S.A., en calidad de depósitos en garantía.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
DEPÓSITOS EN GARANTÍA	<u>1,252.08</u>	<u>1,252.08</u>
TOTAL	<u>1,252.08</u>	<u>1,252.08</u>



INMOBILIARIA MANPES S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015
(expresado en U.S. dólares)

NOTA L. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:

De conformidad con la NIC 19 se contrató 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 compañía. Los costos de estos beneficios se provisiona con cargo a los costos y gastos del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2015, estos saldos sufrieron una disminución por la liquidación de haberes de 2 trabajadores que se retiraron de la compañía.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
JUBILACIÓN PATRONAL	1,574.17	2,070.53
INDEMNIZACIÓN POR DESAHUCIO	<u>1,464.00</u>	<u>1,463.19</u>
TOTAL	<u>3,038.17</u>	<u>3,533.72</u>

NOTA M. PATRIMONIO:

Capital Social.- El capital social de la compañía está constituido por 1.000 acciones ordinarias y nominativas de un dólar (US\$ 1,00) cada una, cuyo total es de US\$1.000,00.

Aportes de Socios para futuras capitalizaciones.- Dineros entregados por los socios como aportes para futura capitalización. Su saldo 31 de diciembre del 2015 es US\$6.916,05.

Reserva Legal - La Ley de Compañías establece para la constitución de la reserva legal, una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual hasta que represente el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o destinado a absorber pérdidas incurridas. Al 31 de diciembre del 2015 el saldo de esta reserva es US\$700,82 y supera el 50% del capital pagado.

Resultados acumulados – Este rubro está conformado por las siguientes cuentas:

- Ganancias acumuladas de años anteriores - Corresponden a los resultados obtenidos en años anteriores, al 31 de diciembre del 2015 suman US\$3.292,89
- Pérdidas acumuladas de años anteriores - Corresponden a los resultados obtenidos en años anteriores, al 31 de diciembre del 2015 suman US\$129.037,96
- Reserva de Capital.- Saldo proveniente de la corrección monetaria de acuerdo a la NEC 17, puede ser utilizado en aumentar el capital o absorber pérdidas, por valor de US\$68.928,61
- Resultados por Aplicación de las NIIF por primera vez.- Saldo al 31 de diciembre del 2015 US\$1.781.973,57 acreditado al patrimonio de los accionistas como resultado de la implementación de las Normas Internacionales de Contabilidad NIIF al 1 de enero del 2011.

Pérdida del Ejercicio.- El ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2015 arrojó pérdidas por US\$30.343,49 la cual incluye US\$10.807,78 que corresponde al pago mínimo de impuesto a la renta por el presente ejercicio.



INMOBILIARIA MANPES S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015
(expresado en U.S. dólares)

NOTA N. INGRESOS:

Los ingresos originados por arriendos al 31 de diciembre del 2015 suma US\$90.700,00, se encuentran soportadas con la emisión de facturas que cumplen con los requisitos que señala el Reglamento de Facturación.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
VENTA DE SERVICIOS	90,700.00	53,000.00
TOTAL	<u>90,700.00</u>	<u>53,000.00</u>

NOTA O. COSTOS Y GASTOS:

Los gastos operacionales de administración y ventas corresponden a valores relacionados con la gestión administrativa y de ventas para el desarrollo de su actividad operativa. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 su conformación es la siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
COSTOS OPERATIVOS	3,907.87	0.00
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS	106,194.13	149,434.87
GASTOS FINANCIEROS	133.71	0.00
TOTAL	<u>110,235.71</u>	<u>149,434.87</u>

NOTA P. IMPUESTO A LA RENTA:

La normativa tributaria vigente determina que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo de impuesto a la renta calculado en función de las cifras reportadas el año anterior, éste último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía realizó la conciliación tributaria para establecer el impuesto a la renta causado del presente ejercicio económico.

En la conciliación tributaria se muestra que el anticipo mínimo reportado en la declaración de impuesto a la renta del año anterior es mayor que el impuesto causado, convirtiéndose por esta razón en el impuesto a la renta por pagar definitivo.

Para el presente ejercicio se determinó como pago mínimo de impuesto a la renta el anticipo calculado por \$10.807,78



INMOBILIARIA MANPES S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015
(expresado en U.S. dólares)

NOTA P. IMPUESTO A LA RENTA:
(continuación...)

Conciliación Tributaria	2015	2014
Pérdida del ejercicio	-19,535.71	-96,434.87
Más:		
Gastos no deducibles	41,700.50	66,602.90
Base imponible para el impuesto a la renta	22,164.79	-29,831.97
Impuesto a la renta causado 22%	4,876.25	-
Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta		
Anticipo de impuesto calculado para el año	10,807.78	11,389.48
Impuesto a la renta causado	4,876.25	0.00
Impuesto a pagar mayor entre anticipo e impuesto a la renta	10,807.78	11,389.48

NOTA Q. 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. El resultado de mi revisión no reveló en las transacciones examinadas que a mi opinión constituyan incumplimiento significativo de las obligaciones de INMOBILIARIA MANPES, como agente de retención y percepción del impuesto a la renta durante el año terminado al 31 de diciembre del 2015.

NOTA R. NUEVAS NORMAS, ENMIENDAS E INTERPRETACIONES EMITIDAS INTERNACIONALMENTE:

En función de los cambios registrados por el International Accounting Standards Board (IASB), hasta la emisión de los estados financieros de la compañía, en enero del 2016, se ha emitido la "NIIF 16 de Arrendamientos", la cual entra en vigencia a partir del 1 de enero del 2019, y deroga a la vigente NIC 17 de Arrendamientos.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tipos de Cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios indicados a partir de
NIC 1	Mejora, Concepto de materialidad, orden de las notas a los estados financieros, presentación de subtotales, políticas de contabilidad y desagregación	1 de enero del 2016



INMOBILIARIA MANPES S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015
(expresado en U.S. dólares)

NOTA R. NUEVAS NORMAS, ENMIENDAS E INTERPRETACIONES EMITIDAS INTERNACIONALMENTE:
(continuación...)

Norma	Tipos de Cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios indicados a partir de
NIC 16 NIC 41	Enmienda, Plantas de producción, las cuales deben contabilizarse como propiedad, planta y equipo, ya que su funcionamiento es similar al de fabricación	1 de enero del 2016
NIC 16 NIC 38	Mejora, Aclaración sobre los métodos aceptables de depreciación y amortización	1 de enero del 2016
NIC 27	Enmienda. Permite que las entidades utilicen el método del valor patrimonial para las contabilizaciones de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados, de acuerdo a NIC 28.	1 de enero del 2016
NIC 10 NIC 12 NIC 28	Enmienda. Aclaran la aplicación de la excepción de consolidación para las entidades de inversión y sus subsidiarias.	1 de enero del 2016
NIIF 11	Enmienda. Sobre la contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas.	1 de enero del 2016
NIIF 14	Mejora. Describe los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas como los montos de gastos o ingreso que no se reconocerían como activos o pasivos de acuerdo a otras Normas, pero que cumplen los requisitos para ser diferidos,	1 de enero del 2016
NIIF 15	Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros). Se deroga NIC 11, NIC 18, SIC 31, CINIIF 13, 15 Y 18.	1 de enero del 2018
NIIF 9	Mejora, Reconocimiento y medición de activos financieros	1 de enero del 2018
NIIF 9	Enmienda. Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de cobertura para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros; además, permite los cambios de los llamados "Créditos propios".	1 de enero del 2018
NIIF 10 NIC 28	Enmienda. Sobre la venta o aportes de activos e/ un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos.	Indefinido



INMOBILIARIA MANPES S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015
(expresado en U.S. dólares)

NOTA R. NUEVAS NORMAS, ENMIENDAS E INTERPRETACIONES EMITIDAS INTERNACIONALMENTE:
(continuación...)

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias, pero no urgentes, son las que se detallan a continuación:

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2012-2014: Los cambios son obligatorios para el período iniciado el 1 de enero del 2016. Las mejoras incluyen enmiendas a la: 1) "NIIF 5 – Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones descontinuadas", donde se aclara los procedimientos sobre los cambios en los métodos de eliminación de planes de venta y distribución; 2) "NIIF 7 – Instrumentos financieros: Revelaciones", donde se modifica para determinar si los contratos de servicios sobre activos financieros implican continuidad, y sobre la divulgación adicional requerida sobre los estados financieros interinos; 3) "NIIF 19 – Beneficios a los empleados", donde se aclara que al determinar la tasa de descuento para las obligaciones post-empleo, lo importante es la moneda de los pasivos y no el país donde se generan; y, 4) "NIC 34 – Información financiera interina", donde aclara sobre la revelación de información financiera en otras partes del informe intermedio

NOTA S. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración de la Compañía pudieren tener efectos significativos