



MARLENE ROBLERO SAAD
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. "EN LIQUIDACIÓN"

**Estados Financieros por el año terminado
al 31 de diciembre del 2016
e informe de la Auditoría Externa**



MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE

CDLA. SAMANES 1 MZ. 122 - V. 6
TLF: 2-214700 CEL: (099) 4350453
e-mail: mroblero_asociados@hotmail.com
QUAYAQUIL - ECUADOR

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
INMOBILIARIA MANPES S.A. "EN LIQUIDACIÓN"
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado el estado de situación de la empresa **INMOBILIARIA MANPES S.A. "EN LIQUIDACIÓN"** al 31 de diciembre del 2016 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. "EN LIQUIDACIÓN"** al 31 de diciembre del 2016 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

Mayo 26 del 2017



INMOBILIARIA MANPES S.A. "EN LIQUIDACIÓN"

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**
(Expresados en dólares de U.S.A)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVO			
CORRIENTE			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	4	441.043,33	91,98
ACTIVOS FINANCIEROS	5	45.076,00	44.356,79
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	6	198,63	2.942,78
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	7	2.849,13	8.880,45
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		489.167,09	56.272,00
NO CORRIENTE			
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	8	1.205.092,94	1.674.840,62
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES		0,00	880,00
TOTAL ACTIVO		1.694.260,03	1.731.992,62
PASIVO			
CORRIENTE			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		0,00	831,25
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS		0,00	10.739,47
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	9	243,73	8.328,16
ANTICIPOS DE CLIENTES		0,00	4.373,00
TOTAL PASIVO CORRIENTE		243,73	24.271,88
NO CORRIENTE			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		0,00	1.252,08
PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS		0,00	3.038,17
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		0,00	4.290,25
TOTAL PASIVO		243,73	28.562,13
PATRIMONIO NETO	10	1.694.016,30	1.703.430,49
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1.694.260,03	1.731.992,62

Ver notas a los estados financieros

SR. NAHON MANZUR AZAR
LIQUIDADOR SUPLENTE

CPA. MARJORIE OSORIO VERA
CONTADORA



MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE

CDLA. SAMANES 1 MZ. 122 - V. 5
TLF: 2-214700 CEL: (099) 4350453
e-mail: roblero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL - ECUADOR

INMOBILIARIA MANPES S.A. "EN LIQUIDACIÓN"

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (Expresados en dólares de U.S.A)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
INGRESOS	11		
VENTA DE SERVICIOS		29.700,00	90.700,00
UTILIDAD EN VENTA DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN		10.252,32	0,00
OTROS INGRESOS		8.543,08	0,00
TOTAL INGRESOS		<u>48.495,40</u>	<u>90.700,00</u>
COSTOS Y GASTOS	12		
COSTOS OPERATIVOS		0,00	3.907,87
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS		46.791,09	106.194,13
GASTOS FINANCIEROS		103,02	133,71
TOTAL GASTOS		<u>46.894,11</u>	<u>110.235,71</u>
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTOS		1.601,29	(19.535,71)
Menos: Participación a trabajadores		240,19	-
Impuesto a la Renta	13	10.775,29	10.807,78
PÉRDIDA DEL EJERCICIO		<u>(9.414,19)</u>	<u>(30.343,49)</u>

Ver notas a los estados financieros

SR. NAHON MANZUR AZAR
LIQUIDADOR SUPLENTE

CPA- MARJORIE OSORIO VERA
CONTADORA



INMOBILIARIA MANPES S.A. "EN LIQUIDACIÓN"

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en dólares de U.S.A)**

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 NFS		
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2014	1.000,00	700,87	6.916,05	3.292,89	-21.253,61	68.838,61	1.781.973,37	-107.824,25	1.733.778,96
TRANSFERIMOS RESULTADOS AÑO 2014					-107.824,25			107.824,25	0,00
PÉRDIDA DEL EJERCICIO					-30.343,49			-30.343,49	-30.343,49
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2015	1.000,00	700,87	6.916,05	3.292,89	-128.037,96	68.838,61	1.781.973,37	-90.343,49	1.703.490,49
RESERVA LEGAL									
TRANSFERIMOS RESULTADOS AÑO 2015					-30.343,49			30.343,49	0,00
GANANCIA DEL EJERCICIO								-9.414,19	-9.414,19
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2016	1.000,00	700,87	6.916,05	3.292,89	-158.381,45	68.838,61	1.781.973,37	-9.414,19	1.694.016,30

Ver notas a los estados financieros

SR. NAHON MANZUR AZAR
LIQUIDADOR SUPLENTE

CPA. MARJORIE OSORIO VERA
CONTADORA



INMOBILIARIA MANPES S.A. "EN LIQUIDACIÓN"

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**
(Expresados en dólares de U.S.A)

Detalle	2016	2015
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	39952,32	90.700,00
Otros cobros por actividades de operación	8.543,08	0,00
Total clases de cobros por actividades de operación	48.495,40	90.700,00
Clases de pagos por actividades de operación		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-57909,59	-87.789,81
Otros pagos por actividades de operación	-15.971,89	-2.491,08
Total clases de pagos por actividades de operación	-73.881,48	-90.280,89
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	-25.386,08	419,11
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTE DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Otras entradas (salidas) de efectivo	469747,68	0,00
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	469.747,68	0,00
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTE DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Otras entradas (salidas) de efectivo	-3410,25	-1.375,55
Efectivo neto utilizado por las actividades de financiamiento	-3.410,25	-1.375,55
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	440.951,35	-956,44
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	91,98	1.048,42
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	441.043,33	91,98

Ver notas a los estados financieros

SR. NAHON MANZUR AZAR
LIQUIDADOR SUPLENTE

CPA. MARJORIE OSORIO VERA
CONTADORA



MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURIDICO CONTABLE

CDLA. SAMANES 1 MZ. 122 - V. 8
TLF: 2-214700 CEL: (099) 4360453
e-mail: roblero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL - ECUADOR

INMOBILIARIA MANPES S.A. "EN LIQUIDACIÓN"

CONCILIACIÓN ENTRE GANANCIA NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de U.S.A)

Detalle	2016	2015
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	1.601,29	-19.535,71
AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:		
Ajustes por gasto por participación trabajadores	-240,19	0,00
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	0	33.253,68
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	-10.775,29	-10.807,78
TOTAL AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	-11.015,48	22.445,90
CAMBIOS DE ACTIVOS Y PASIVOS:		
Incremento (disminución) en:		
activos financieros	-719,21	-10.849,99
Servicios y otros pagos anticipados	2.744,15	-2.942,78
Activos por impuestos corrientes	6.031,32	-1.852,48
Cuentas por pagar	-831,25	831,25
Obligaciones con instituciones financieras	-10.739,47	10.739,47
Otras obligaciones corrientes	-8.084,43	2.250,45
Cuentas por pagar compañías relacionadas	0,00	-5.040,00
Anticipos de clientes	-4.373,00	4.373,00
TOTAL CAMBIOS DE ACTIVOS Y PASIVOS:	-15.971,89	-2.491,08
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-25.386,08	419,11

Ver notas a los estados financieros

SR. NAHON MANZUR AZAR
LIQUIDADOR SUPLENTE

CPA. MARJORIE OSORIO VERA
CONTADORA



MARLENE ROBLERO SAAD

CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE

CDLA. SAMANES 1 MZ. 122 – V. 8
TLF: 2-214700 CEL: (099) 4350463
e-mail: roblero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL – ECUADOR

INMOBILIARIA MANPES S.A. "EN LIQUIDACIÓN"

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (Expresados en dólares de U.S.A)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. 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 Notaría 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.

Posteriormente se transformó en una sociedad anónima bajo la denominación de INMOBILIARIA MANPES S.A. y se reformó integralmente sus estatutos sociales mediante escritura pública otorgada ante el Notario Décimo Sexto del cantón Guayaquil, Dr. Rodolfo Pérez Pimentel el 24 de junio del 2009 inscrita en el Registro Mercantil el 30 de septiembre del 2009.

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.

El 10 de julio del dos mil dieciséis se inscribió en el registro mercantil la escritura de disolución voluntaria y anticipada de la Compañía. La compañía se encuentra en proceso de liquidación;

1.2 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con autorización de la Administración de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

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.



INMOBILIARIA MANPES S.A. "EN LIQUIDACIÓN"

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (Expresados en dólares de U.S.A)

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 sus registros contables son preparados a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las NIIF promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad aprobadas por la Superintendencia de Compañías. Los resultados del año presentan pérdidas de US\$9.414,19 después del 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 liquidas 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 2016 la Compañía tiene liquidez, sus activos corrientes totales se encuentran disponibles para ser realizados en el proceso de liquidación de la compañía.

2.4. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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 al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro, en caso que existan.



INMOBILIARIA MANPES S.A. "EN LIQUIDACIÓN"

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (Expresados en dólares de U.S.A)

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 compañía no depreció sus propiedades, planta y equipo porque se encuentran en proceso de liquidación.

2.5. IMPUESTO A LA RENTA

La provisión para impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. La compañía no registra partidas contables que requieran hacer provisiones por impuesto a la renta diferido. El impuesto corriente por pagar de la empresa está basado en la ganancia 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.

2.6. 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 dar 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. 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.

2.7. 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



MARLENE ROBLERO SAAD
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. "EN LIQUIDACIÓN"

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (Expresados en dólares de U.S.A)

disponible para distribución de dividendos, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas incurridas o para aumentar el capital.

2.8. 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.

2.9. 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.

2.10. 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.



INMOBILIARIA MANPES S.A. "EN LIQUIDACIÓN"

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (Expresados en dólares de U.S.A)

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

3. 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.

4. EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Corresponde a depósitos en el Banco Bolivariano, de libre disponibilidad al cierre del presente ejercicio

<u>Composición</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
BANCO PRODUBANCO CTA. CTE. # 02006094070	441.043,33	0,00
TOTAL	441.043,33	91,98

5. 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>Composición</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR		
CLIENTES NO RELACIONADAS	0,00	5.970,00
CLIENTES RELACIONADAS LOCALES	10.076,00	13.384,00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	35.000,00	25.000,00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	0,00	2,79
TOTAL	45.076,00	44.356,79



INMOBILIARIA MANPES S.A. "EN LIQUIDACIÓN"

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (Expresados en dólares de U.S.A)

6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:

Corresponde a valores entregados en calidad de anticipos que se encuentran pendientes de liquidar.

<u>Composición</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
SEGUROS	0,00	2.530,28
OTROS ANTICIPOS ENTREGADOS	<u>198,63</u>	<u>412,50</u>
TOTAL	<u>198,63</u>	<u>2.942,78</u>

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

Comprenden los créditos tributarios que tiene la empresa a su favor por el impuesto al valor agregado IVA 14%, 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.

<u>Detalle</u>	<u>Saldo</u>			<u>Saldo</u>
	<u>31.12.2015</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>31.12.2016</u>
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	775,31	1.833,70	2.609,01	0,00
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I.R.)	8.105,14	2.006,22	7.262,23	2.849,13
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA	0,00	3.535,28	3.535,28	0,00
TOTAL	<u>8.880,45</u>	<u>7.375,20</u>	<u>13.406,52</u>	<u>2.849,13</u>

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

Las propiedades, planta y equipos incluidas en el balance por US\$1'205.092,94 al 31 de diciembre del 2016 representan bienes pertenecientes a la compañía que se tienen para obtener rentas.

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. No registró depreciaciones por encontrarse en proceso de liquidación.



INMOBILIARIA MANPES S.A. "EN LIQUIDACIÓN"

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (Expresados en dólares de U.S.A)

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

Descripción	Saldo al 31.12.2015		Aumentos	Disminuciones	Saldo 31.12.2016
	Costo Original	Revaloriz.			
NO DEPRECIABLE					
TERRENOS EDIFICIO VILLAMI	-	207.295,20	-	-	207.295,20
TERRENOS CONDOMINIO URDESA	-	72.000,00	-	-	72.000,00
TERRENOS BODEGA 2 Y 3 - CDLA. ADACE / CALLE 17	-	400.000,00	-	(1) 400.000,00	0,00
TERRENOS BODEGA 8 - CDLA. ADACE / AV. TANCAMBRENGO	-	138.764,00	-	-	138.764,00
	-	<u>1.195.959,20</u>	-	<u>400.000,00</u>	<u>795.959,20</u>
DEPRECIABLE					
BIEN INMUEBLE					
EDIFICIO VILLAMI	31.485,88	295.836,72	-	-	227.350,90
CONDOMINIO URDESA	11.521,24	212.780,76	-	-	224.301,99
BODEGAS #2 Y 3 - CDLA. ADACE / CALLE 17	13.425,41	84.566,19	-	88.096,00	0,00
BODEGA #8 - CDLA. ADACE / AV. TANCAMBRENGO	22.236,20	93.129,30	-	-	115.365,50
	<u>78.668,73</u>	<u>586.432,97</u>	-	<u>88.096,00</u>	<u>548.336,94</u>
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS	78.668,73	1.781.973,17	0,00	488.096,00	1.362.536,90
(Menos) depreciación acumulada	48.505,30	117.260,88	-	(1) 28.248,31	157.443,86
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS, neto	30.163,43	1.664.712,29	0,00	459.747,69	1.205.093,04

(1) La disminución de las propiedades de inversión corresponden a la venta de la bodega 2 y 3 ubicado en la Cdla. Adace calle 17 conformado por 1 solar con edificación por valor de US\$ 480.000,00.

9. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

Se registró la provisión y cancelación del impuesto a la renta del presente ejercicio por valor de US\$ 10.775,29 que es el anticipo mínimo de impuesto a la renta.

Descripción	Saldo 31.12.2015	Aumentos	Disminuciones	Saldo 31.12.2016
CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA				
IMPUESTO A LA RENTA DEL PERSONAL	137,21	0,00	137,21	0,00
RETENCIÓN EN LA FUENTE IMP. RENTA	63,79	511,87	575,66	0,00
RETENCIÓN EN LA FUENTE DE IVA	31,20	567,82	599,02	0,00
IVA COBRADO	900,00	2.975,00	3.876,00	0,00
	<u>1.132,20</u>	<u>4.055,69</u>	<u>5.187,89</u>	<u>0,00</u>
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	0,00	10.775,29	10.775,29	0,00
TOTAL OBLIG. CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	1.132,20	14.830,98	15.963,18	0,00
CON EL IESS				
15% PARTICIPACIÓN DE UTILIDADES A TRABAJADORES	613,08	3.480,68	4.093,76	0,00
POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	0,00	240,19	0,00	240,19
	<u>6.582,88</u>	<u>1.175,20</u>	<u>7.758,08</u>	<u>0,00</u>
TOTAL	8.328,16	19.727,05	27.815,02	240,19



INMOBILIARIA MANPES S.A. "EN LIQUIDACIÓN"

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (Expresados en dólares de U.S.A)

Cumpliendo con sus obligaciones tributarias y laborales, la compañía ha efectuado retenciones en la fuente, retenciones del IVA, impuesto al valor agregado IVA, 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 2016 se muestran en el cuadro que antecede.

10. 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 2016 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 2016 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 2016 suman US\$3.292,89
- **Pérdidas acumuladas de años anteriores** - Corresponden a los resultados obtenidos en años anteriores, al 31 de diciembre del 2016 suman US\$159.381,05
- **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 2016 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 2016 arrojó pérdidas por US\$9.414,19 la cual incluye US\$10.775,29 que corresponde al pago mínimo de impuesto a la renta por el presente ejercicio.

11. INGRESOS:

Los ingresos originados por arriendos al 31 de diciembre del 2016 y 2015 corresponden a servicios de alquiler, intereses ganados por pólizas de acumulación, y utilidad en venta de propiedades de inversión. Estos



INMOBILIARIA MANPES S.A. "EN LIQUIDACIÓN"

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**
(Expresados en dólares de U.S.A)

Estos ingresos se encuentran respaldados con la emisión de facturas que cumplen con los requisitos que señala el Reglamento de Facturación, y escritura por venta de 1 solar con edificación.

<u>Composición</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
INGRESOS			
VENTA DE SERVICIOS		29.700,00	90.700,00
UTILIDAD EN VENTA DE PROPIEDADES	1)	10.252,32	0,00
OTROS INGRESOS	2)	<u>8.543,08</u>	<u>0,00</u>
TOTAL		<u>38.243,08</u>	<u>90.700,00</u>

1) Corresponde a la ganancia obtenida por la venta de 1 solar con edificación en U\$5480.000,00 ubicada como la bodega 2-3 en la Ciudadela Adace – Local 17.

2) Intereses ganados en póliza de acumulación

13. 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 2016 y 2015 su conformación es la siguiente:

<u>Composición</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
COSTOS OPERATIVOS		0,00	3.907,87
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS		46.791,09	106.194,13
GASTOS FINANCIEROS		<u>103,02</u>	<u>133,71</u>
TOTAL GASTOS		<u>46.894,11</u>	<u>110.235,71</u>

14. 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 2016, 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



INMOBILIARIA MANPES S.A. "EN LIQUIDACIÓN"

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**
(Expresados en dólares de U.S.A)

mayor que el impuesto causado, convirtiéndose por esta razón en el impuesto a la renta por pagar definitivo.

Conciliación Tributaria	2016	2015
Utilidad (Pérdida del ejercicio)	1.601,29	-19.535,71
Menos:		
15% Participación de trabajadores	240,19	0,00
Más:		
Gastos no deducibles	568,62	41.700,50
Base imponible para el impuesto a la renta	1.929,72	22.164,79
Impuesto a la renta causado	424,54	4.876,25

continuación de la conciliación tributaria:

Tasa de impuestos....	22%	22%
Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta		
Anticipo de impuesto calculado para el año	10.775,29	10.807,78
impuesto a la renta causado	424,54	4.876,25
Impuesto a pagar mayor entre anticipo e impuesto a la renta	10.775,29	10.807,78

En el presente ejercicio se determinó como pago mínimo de impuesto a la renta el anticipo calculado por \$10.775,29.

15. 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 2016.

16. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración de la Compañía pudierend tener defectos significativos sobre



MARLENE ROBLERO SAAD
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. "EN LIQUIDACIÓN"

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**
(Expresados en dólares de U.S.A)

dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición, La compañía continúa con el proceso de liquidación.



MARLENE ROBLERO SAAD
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. "EN LIQUIDACIÓN"

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**
(Expresados en dólares de U.S.A)



MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE

CDLA. SAMANES 1 MZ. 122 - V. 9
TLF: 2-214700 CEL: (099) 4360453
e-mail: roblero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL - ECUADOR

INMOBILIARIA MANPES S.A. "EN LIQUIDACIÓN"

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

(Expresados en dólares de U.S.A)



MARLENE ROBLERO SAAD
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. "EN LIQUIDACIÓN"

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**
(Expresados en dólares de U.S.A)
