

MANAPROIN S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2016**

JUNTO CON EL INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE



INDICE

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE.....	2
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.....	4
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL.....	5
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO.....	6
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO.....	7
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	8

Abreviaturas:

US \$ - Dólares Estados Unidos de Norteamérica (EUA)
NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera
NIC - Normas Internacionales de Contabilidad
NIA - Normas Internacionales de Auditoría
SRI - Servicio de Rentas Internas



VÍCTOR J. SOLÍS C.
AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de:

MANAPROIN S.A.

Informe sobre los Estados Financieros

Ha auditado los Estados Financieros de la Compañía MANAPROIN S.A., que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambio 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 preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y del control interno determinado por la Administración, como necesario para emitir 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 esta auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen 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 riesgos, 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 que las políticas utilizadas son apropiadas y que las



VÍCTOR J. SOLÍS C.
AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

estimaciones contables hechas por la Administración 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 proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Destaco que recibí autorización para iniciar la auditoría luego de los plazos que establecen las instrucciones de la Superintendencia de Compañías para el ejercicio fiscal 2016

Opinión

En mi opinión, salvo ciertas salvedades expresadas en el párrafo de revelaciones que fundamentan la opinión con salvedades, los estados financieros adjuntos se presentan razonablemente y fielmente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de la Compañía MANAPROIN 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 conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.


ING. V. JAVIER SOLÍS CEDEÑO

No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: SCVS-RNAE-962

RUC Auditor: 0801722430001

Manta, 08 de Agosto del 2017



VÍCTOR J. SOLÍS C.
AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

MANAPROIN S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en Dólares Americanos)

	NOTAS	Dic-31 2018	Dic-31 2015
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	4	749.39	1.769.49
Activos Financieros	8	216.506.29	128.520.44
Activos por Impuestos Corrientes	8	11.486.52	13.221.69
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		228.722.20	141.511.62
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad, planta y equipo	7	50.270.53	49.551.85
(MENCS) Depreciación Acumulada		(29.921.70)	(24.021.38)
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA EQUIPOS		20.348.83	25.530.48
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES			
Activos Financieros No Corrientes	9	1.217.442.88	1.187.434.00
Otros Activos No Corrientes		114.717.42	154.824.09
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		1.332.160.30	1.342.258.09
TOTAL ACTIVOS		1.560.882.53	1,608,803,17
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas y Documentos por Pagar	9	73.111.78	61.497.33
Obligaciones Financieras corto plazo		3.480.15	19.859.11
Otras Obligaciones Corrientes		23.394.39	22.751.75
Otros Pasivos Corrientes		2.708.87	2.271.66
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		103,295,19	106,380,85
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas y Documentos por Pagar	10	38.428.30	76.858.60
Arrendo de Bienes		472.584.82	457.858.50
Obligaciones Financieras largo plazo		48.153.97	56.487.68
Pasivos Por Impuestos Diferidos		117.649.52	112.354.30
Otros Pasivos no corrientes		797.992.02	588.251.66
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		1.474,808,73	1,401,809,44
TOTAL PASIVOS		1,578,103,92	1,508,190,29
PATRIMONIO			
Capital Social	11	800.00	800.00
Aporte Socios y Accionistas para Fuzas Capitalizaciones		128.251.81	26.251.81
Supervari por revaluación de propiedades		17.452.34	17.452.34
Resultados Acumulados		(143.086.20)	(101.900.20)
Resultado del Ejercicio		3.444.53	18.000.97
TOTAL DE PATRIMONIO		4,162,40	807,87
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		1,582,266,32	1,608,803,17

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Arg. Wendy Macías Ortega
Gerente General

Arg. Ileana Márquez Palacios
Contadora General



VÍCTOR J. SOLÍS C.
AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

MANAFRON S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en Dólares Americanos)

	NOTAS	Dic-31 2016	Dic-31 2015
INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS	13		
Ventas		170.737,60	317.178,16
(MENOS) Costo de Venta	14	-	-
GANANCIA BRUTA		170.737,60	317.178,16
(MENOS) GASTOS OPERACIONALES	14		
Administración y Ventas		-107.462,27	-114.574,57
Gastos Financieros		-6.102,80	-14.011,00
Otros Gastos		-51038,12	-160.754,54
UTILIDAD OPERACIONAL		6.134,71	27.838,14
(MENOS) Gastos No Deducibles por Conciliación Tributaria		4.036,12	-
BASE PARA CÁLCULO DE REPARTICIÓN A TRABAJADORES		2.098,59	-
(MENOS) 15% Participación Trabajadores		314,49	4.175,72
UTILIDAD DESPUÉS DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES		1.782,10	23.662,42
UTILIDAD GRAVABLE		1.782,10	23.662,42
(MAS) Anticipo del Impuesto a La Renta (Informativo)		1.662,43	-
(MENOS) Impuesto a La Renta Cauçado		2.168,83	5.650,45
RESULTADO DEL EJERCICIO		1.275,70	18.011,97

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


Arq. Wendy Mancias Ortega
Gerente General


Ing. Hana Márquez Palacios
Contadora General



VÍCTOR J. SOLÍS C.
AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

MANAPROIN S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE 2015
[Expresado en Dólares Americanos]

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	APORTES DE SOCIOS O TERCEROS		RESULTADOS ACUMULADOS			TOTAL PATRIMONIO	
	GENERAL	RESERVA DE VALUACIÓN	DANOSAS ACUMULADAS	RESERVA DE VALUACIÓN	RESERVA DE VALUACIÓN		
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	
SALDO AL FINAL DEL PERIODO	00,00	129.251,81	17.452,34	29.183,51	173.079,79	3.444,53	4.053,40
SALDO REEXPREBADO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	00,00	129.251,81	17.452,34	11.179,54	173.079,79	-	17.389,10
SALDO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	00,00	129.251,81	17.452,34	11.179,54	173.079,79	-	17.389,10
CAMBIO DEL NÚMERO EN EL PATRIMONIO				18.003,97		3.444,53	21.948,50
Resultado (Ganancia o Pérdida del Período) (Ganancia o Pérdida del período)						3.444,53	3.444,53



Sr. Víctor Solís C. (Gerente General)



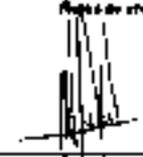
Sr. Roberto Pizarro (Contador General)



VÍCTOR J. SOLÍS C.
AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

MANAPROINSA
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE 2016

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO		SALDO INICIAL 2016	
0000	INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO ANTES DEL EFECTO DE LAS TRANSACCIONES FINANCIERAS	-48018	
0001	OPERACIONES OPERATIVAS	1,503,000	
000100	Cobros de cobros por arrendamiento de bienes	169,334,22	
000101	Cobros procedentes de las ventas de bienes e prestación de servicios	181,240,75	P
000102	Cobros cobrados por recuperación de deudores	7,281,47	
000103	Cobros de pagos por arrendamiento de inmuebles	-188,870,00	
000104	Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-180,811,83	N
000105	IMPORTE DE OPERACIONES OPERATIVAS	2,391,66	
0002	OPERACIONES FINANCIERAS	-2,170,00	N
000201	Adquisición de propiedades, planta y equipo	-2,170,00	N
000202	Otros cobros (pagos) de efectivo	-7,129,18	D
0003	OPERACIONES DE INVERSIÓN	-480,00	
000301	Cobros de efectivo procedentes de la venta de activos	-480,00	D
0004	EFECTO DE LAS CAMBIOS EN LA TABLA DE CARGO GENERAL, EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO		
000401	Efecto de la inflación en la tabla de cambio general efectivo y equivalente a efectivo		D
0005	INCREMENTO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	-480,00	
0006	EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	1,295,18	P
0007	EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	785,18	

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO INDIRECTO			
RECONCILIACIÓN ENTRE EL RESULTADO OPERATIVO Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN			
0000	REVENIDO (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS Y GANANCIAS EMPLEADO A LA RIESGA	5,891,00	
0001	AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL RESULTADO OPERATIVO	6,881,00	
000101	Ajuste por depreciación, amortización y agotamiento	7,254,50	P
000102	IMPORTE DE GANANCIAS (PÉRDIDAS) PROCEDENTES DE OPERACIÓN	308,50	D
0002	CAMBIO DE VALORES Y RESERVAS	-129,00	
000201	Incremento (disminución) en cuentas por cobrar a clientes	762,00	D
000202	Incremento (disminución) en otros cobros por cobrar	1,085,00	
000203	Incremento (disminución) en el stock de inventarios	888,00	
000204	Incremento (disminución) en otros activos	-12,808,00	D
000205	Incremento (disminución) en cuentas por pagar a proveedores	1,000,00	P
000206	Incremento (disminución) en pasivos financieros	2,064,00	P
000207	Incremento (disminución) en otros pasivos	-80,740,00	D
000208	Incremento (disminución) en otros pasivos	128,000,00	D
0003	Flujo de efectivo antes procedente de (véase nota 16) actividades de operación	7,812,00	
 Sr. Wendy Macías Ortega Gerente General		 Sr. Ricardo Márquez Palacios Contador General	



1. Información general de la compañía

1.1 Constitución.- MANAPRON S.A. Fue constituida en ciudad de Manta y aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No SC DFC.P.00554 el 13 de Septiembre del 2010 e inscrita en el Registro Mercantil el 05 de Octubre del 2010.

La Superintendencia de Compañías le registro con el Expediente No.63357, y la Administración Tributaria Ecuatoriana le asignó el Registro Único de Contribuyente (RUC) No. 1391777604001.

1.2 Operaciones.- Sus operaciones consisten principalmente en la promoción, comercialización, construcción, ventas y administración de proyectos inmobiliarios destinados a la vivienda, sean estas urbanizaciones, lotizaciones, edificaciones, complejos habitacionales, etc.

2. Base de preparación de los Estados Financieros.

2.1 Declaración de Cumplimiento.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el IASB, vigentes a la fecha de presentación de los estados financieros.

2.2 Base de Medición.- Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

3. Resumen de principales políticas contables.

3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo.- El efectivo y equivalentes de efectivo, registrará los saldos del efectivo disponible en caja y bancos, depósitos a plazo e inversiones de corto plazo adquiridas en valores altamente líquidos, sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

3.2 Clientes, proveedores y otras cuentas por cobrar. Las cuentas por cobrar constituyen activos financieros con pagos fijos o determinables que



no se cotizan en un mercado activo, y se originan por ventas que se realizan en condiciones normales de crédito y no generan intereses.

Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa los importes en libro de cliente y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

3.3 Propiedad Planta y Equipo.- Las partidas son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. Las propiedades, planta y equipos se reconocen como activo, si es posible que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable

Las propiedades, planta y equipos se presentan principalmente a su costo de adquisición. Las pérdidas por deterioro se reconocen a través de una rebaja adicional en su valor, a los resultados del ejercicio.

En las importaciones o adquisiciones locales de bienes que pasa a formar parte de propiedades planta y equipos del adquirente o utilización de servicios, cuando éste produce bienes o presta servicios exclusivamente gravados con tarifa 0%. El IVA pagado, por el que no se tiene derecho a crédito tributario, pasa a formar parte del costo de los activos.

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable, que se deriven de ellos beneficios económicos para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de una rutina son reconocidos en resultados cuando ocurre. Cuando partes de las propiedades, planta y equipos, poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Las ganancias y pérdidas por la venta de un componente de propiedades, planta y equipos, son determinadas comparando los precios de venta con



sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados cuando se realizan o se conocen.

3.4 Depreciaciones.- La depreciación de propiedad, planta y equipo, se calculan sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, menos su valor residual. La depreciaciones reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente, en función de la vida útil establecida en la normativa tributaria que se asemeja a la vida útil económica real que estima la administración de la compañía. Las vidas útiles estimadas para los períodos, actuales y comparativos son las siguientes.

Inmuebles y similares	20 años
Instalaciones y maquinarias	10 años
Equipos y muebles	10 años
Vehículos y equipos de transporte	5 años
Equipo de cómputo y software	3 años

3.5 Beneficios a empleados.- Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada (esto es, valor nominal derivado de la aplicación de la leyes laborales ecuatorianas vigentes a la fecha emisión del presente informe) y son contabilizadas como gastos a medida que el trabajo relacionado se provee.

Se reconoce un pasivo si la compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a la décimo tercera remuneración, décimo cuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones.

Así también, la compañía debe reconocer el 15% de la utilidad anual del ejercicio, por concepto de participación laboral en las utilidades, y se registra con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga.

3.6 Provisiones y contingentes.- Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera. Los compromisos significativos son revelados en las notas de los estados financieros.



VÍCTOR J. SOLÍS C.

ALDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

3.7 Ventas.- Los ingresos provenientes de la venta de bienes en el curso de las actividades ordinarias, son reconocidas al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, neta de devoluciones, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales. Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva que el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adecuada, de los costos asociados o por la posible devolución de los bienes negociados.

3.8 Costos y Gastos.- Los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros o cuando tales beneficios económicos, no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados integrales en aquellos casos en que se incurre en un pasivo.

3.9 Impuesto a la Renta.- El impuesto a la renta corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (reconocidas como diferencias temporales). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo, que sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.



VÍCTOR J. SOLÍS C.
AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuesto diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso aprobación esté, prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

4. Efectivo y Equivalentes del efectivo.

		A Diciembre 31 de 2016	A Diciembre 31 de 2015	Variación US\$	Variación %
Efectivo y Equivalentes al efectivo	a	749,39	1.259,49	-520,10	-69,40%
Total		<u>749,39</u>	<u>1.259,49</u>	<u>-520,10</u>	<u>-69,40%</u>

Bancos.- Al 31 de diciembre del 2016 representa depósitos en cuenta corriente nacional, en moneda dólar en el Banco Internacional, Banco Pichincha y Banco Comercial de Manabí. Dichos saldos son de libre disponibilidad sin restricción legal que limite su uso.

5. Activos Financieros.

		A Diciembre 31 de 2016	A Diciembre 31 de 2015	Variación US\$	Variación %
Activos Financieros	a	216.506,29	126.523,44	89.982,85	0,42
Total		<u>216.506,29</u>	<u>126.523,44</u>	<u>89.982,85</u>	<u>0,42</u>

a. Corresponde a valores por cobrar a clientes relacionados al giro del negocio por US\$. 207.204,72, otras cuentas por cobrar US\$ 72,63, cuentas por cobrar reembolsos L\$\$ 1.921,51 y anticipos a proveedores por US\$ 1.923,51

6. Activos por impuestos Corrientes.

		A Diciembre 31 de 2016	A Diciembre 31 de 2015	Variación US\$	Variación %
Crédito tributario a favor IVA	a	5.468,77	10.843,41	-5.174,64	-64,02%
Crédito tributario a favor IR	b	5.997,75	2.578,28	3.419,47	57,01%
Total		<u>11.466,52</u>	<u>13.421,69</u>	<u>-5.174,64</u>	<u>-46,11%</u>

a. **Crédito Tributario IVA.-** Al 31 de diciembre del 2016 presenta US\$. 5.468,77 por Crédito Tributario por adquisiciones.



VÍCTOR J. SOLÍS C.
AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

- b. **Crédito Tributario IR.-** Al 31 de diciembre del 2016 presenta US\$. 5.997,75 por concepto de Crédito Tributario retenciones (IR)

7. Propiedad, Planta y equipo.

Durante el año 2016, el movimiento de propiedad, planta y equipo fue el siguiente:

CUENTAS	SALDO 31/12/2015	ADQUISICIONES O ADICIONES 2016	SALDO 31/12/2016
DEPRECIABLES			
Maquinaria y Equipos	0,00	352,68	352,68
Muebles y Enseres	17.093,26	-	17.093,26
Equipos de Computación	6.982,46	360,00	7.342,46
Vehículos, Equipos de Transportes y Equipo Caminero	25.482,13	-	25.482,13
SUBTOTAL	49.557,85	712,68	50.270,53
MENOS: DEPRECIACIÓN ACUMULADA	-24.027,38		-28.321,70
TOTAL	25.530,47		21.948,83

B. Activos Financieros No Corrientes

	A. Diciembre 31 ^o de 2015	A. Diciembre 31 ^o de 2016	Variación US\$	Variación %
Otras Inversiones Corrientes	1.217.442,98	1.187.434,00	30.008,98	2,46%
Otras Cuentas y Documentos por cobrar No Corrientes	1.114.717,42	1.541.824,09	-427.106,67	38,36%
Total	2.332.160,40	2.729.258,09	-397.097,69	-17,03%

- a. **Otras Inversiones no Corrientes.-** Valores aportados al Fideicomiso con Belo Horizonte como parte constituyente del mismo, dichos valores se han aportado durante los últimos años
- b. **Otras Cuentas y Documentos por cobrar no corrientes.-** Saldos de periodos anteriores por préstamos a Ing. Marlón Heredia García, Ing. Katuska Moreira y otros relacionados.



9. Pasivos Corrientes.

Al 31 de diciembre del 2016 el detalle es el siguiente:

	A Diciembre 31 de 2016	A Diciembre 31 de 2015	Variación US\$	Variación %	
Cuentas y Documentos por Pagar	a	73.711,78	61.497,33	12.214,45	16,57%
Obligaciones Financieras corto plazo	b	3.480,16	19.859,11	-16.378,95	-470,34%
Otras Obligaciones Corrientes	c	23.894,39	22.757,76	1.142,63	4,78%
Otros Pasivos Corrientes	d	2.009,97	2.277,68	-267,69	-13,32%
Total		103.096,30	106.392,88	-3.296,58	-3,19%

- a. **Cuentas y Documentos por Pagar.-** Valores correspondientes a servicios de movilización, suministros de oficina y otros, que se liquidaran dentro del ejercicio económico 2017.
- b. **Obligaciones con Instituciones Financieras.-** Corresponde a la porción corriente de una operación de crédito comercial para capital de trabajo, otorgada por el Banco Comercial de Marabí a 24 meses.
- c. **Otras Obligaciones Corrientes.-** Registra valores a liquidar durante el año 2017 por concepto de beneficios sociales a empleados y obligaciones con el IESS
- d. **Otros Pasivos Corrientes.-** Presenta valores por concepto de retenciones por pagar IVA y retenciones en la fuente impuesto a la renta por US\$ 2.009,97

10. Pasivos No Corrientes.

Al 31 de diciembre del 2016 el detalle es el siguiente:

	A Diciembre 31 de 2016	A Diciembre 31 de 2015	Variación US\$	Variación %	
Cuentas y Documentos por Pagar	a	38.428,30	76.856,60	-38.428,30	0,00%
Anticipo de Cuentas	b	472.354,92	657.830,30	-185.475,38	-18,08%
Obligaciones Financieras largo plazo	c	48.153,97	56.417,58	-8.333,61	-17,31%
Pasivos Por Ingresos Diferidos	d	117.343,52	112.354,30	5.189,22	0,00%
Otros Pasivos no corrientes	e	797.392,02	596.251,86	199.740,36	25,33%
Total		1.474.882,73	1.401.809,44	72.873,29	4,34%



VÍCTOR J. SOLÍS C.
AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

- a. **Cuentas y Documentos por pagar no corrientes.**- Presenta valores recibidos anticipadamente para estudios de suelo, topográficos y otros relacionados con el Proyecto Belo Horizonte
- b. **Anticipo de Clientes.**- Corresponde a valores recibidos, de clientes por procesos de ventas de viviendas y mejoras adicionales.
- c. **Obligaciones con Instituciones Financieras.**- Corresponde a prorrata no corriente a largo plazo, de una operación de crédito comercial para capital de trabajo, otorgada por el Banco Comercial de Manabí a 24 meses.
- d. **Pasivos por Ingresos diferidos.**- Representa anticipos recibidos por parte de los clientes de las Urbanizaciones Maná Beach, Santa Marianita y Belo Horizonte por US\$, 97.013,12, US\$. 18.320,40 y US\$ 2.210,00 respectivamente, para solventar gastos legales, pago de solventías entre otros.
- e. **Otros Pasivos no Corrientes.**- Esta cuenta corresponde a valores pendientes de pago a la Inmobiliaria Faryb por adquisición de terreno para proyecto Belhorizonte.

11. Patrimonio

		A. Diciembre 31 de 2016	A. Diciembre 31 de 2015	Variación US\$	Variación %
Capital Social	a	800,00	800,00	0,00	000%
Aporte Socios y Accionistas para Futuras Capitalizaciones	b	126.251,91	126.251,91	0,00	000%
Suplemento por inversión de propiedades		17.452,34	17.452,34	0,00	000%
Resultados Acumulados	c	-143.398,28	-161.900,25	18.501,97	-12258%
Resultado del Ejercicio	d	3.444,83	16.623,97	-13.179,14	-7928%
Total		4.062,40	807,97	3.254,43	4028%

- a. **Capital Social.**- Al 31 de diciembre del 2016 el capital social suscrito de la compañía es el de OCHOCIENTOS DÓLARES; dividido en OCHOCIENTAS ACCIONES ordinarias y nominativas de un dólar. Cada acción dará un voto en las deliberaciones de la Junta General de accionistas. A la fecha del presente informe el Capital pagado es US\$. 800,00.

- Arq. Wendy Macías propietaria de 800 acciones



VÍCTOR J. SOLÍS C.
AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

- Ing. Marlon Heredia propietario de 200 acciones
- b. Aporte para Futuras Capitalizaciones.-** Esta cuenta tiene acumulado al cierre del periodo 2016 valores aportados por socios aun no capitalizados.
- c. Resultados Acumulados.-** Agrupa Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores US\$ 29.183,51 y resultados acumulados de otros ejercicios económicos US\$ - 173.079,79
- d. Resultado del Ejercicio.-** El resultado final al 31 de diciembre del 2016 fue Utilidad por US\$. 3.444.53

12. Ingresos

Los ingresos obtenidos durante el año 2016 se detallan a continuación:

	A Diciembre 31 de 2016	A Diciembre 31 de 2015	Variación US\$	Variación %
Ingresos por Actividades Operativas	170737,90	317.178,18	-146.440,28	-85,77%
Total	170737,90	317.178,18	-146.440,28	-85,77%

13. Costos y Gastos

ANEXOS DE COSTOS Y GASTOS

ENERO 1 - 2016 A DICIEMBRE 31 - 2016

	A Diciembre 31 de 2016	A Diciembre 31 de 2015	Variación US\$	Variación %
Sueldos y Salarios	64.104,77	80.433,61	-3.671,16	-8%
Beneficios Sociales y Otras Remuneraciones	9.496,88	13.459,92	-3.963,04	-42%
Aporte a la Seguridad Social	13.516,12	12.850,73	665,39	5%
Honorarios Profesionales	4.633,35	3.439,21	1.194,13	29%
Dotación	-	273,87	-273,87	0%
Mantenimientos y Reparaciones	3.926,41	2.596,84	1.329,57	34%
Combustibles y Lubricantes	445,02	379,24	65,78	15%
Suministros, Materiales y Publicidad	2.196,80	9.443,20	-6.686,40	-243%
Transporte	56,25	1.073,40	-1.007,15	-1820%
Gastos de Viaje	674,21	-	674,21	100%
Gastos Financieros	6.102,80	14.011,00	-7.908,20	-130%
Seguros y Reaseguros	1.260,71	1.173,00	87,71	7%
Impuestos, Contribuciones y Otros	1.087,48	3.849,56	-2.762,10	-254%
Depreciación	5.294,31	5.601,93	-307,62	-6%
Otros Gastos	51.038,12	150.754,54	-99.716,42	-215%
TOTAL	164.403,18	289.340,04	-124.736,85	-76%



14. Informe Tributario. -

Por disposición establecida en el SUP.R.O. N 188 del 7 de mayo del 2010 el Servicio de Rentas Internas, dispone que todas las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deberán presentar los anexos y respaldos de sus declaraciones fiscales; a la emisión de este informe, la Compañía se encuentra preparando dicha información.

Será responsabilidad de los Auditores Externos, el dictaminar la razonabilidad de la información y reportes descritos en el párrafo preoecente. El sujeto pasivo auditado tiene la obligatoriedad de preparar y firmar los anexos correspondientes que serán la base para emitir una opinión.

A la fecha del presente informe la Administración se encuentra preparando la información correspondiente a los ejercicios 2015 y 2016.

15. Eventos Posteriores.

Entre el 31 de diciembre del 2016 y hasta la fecha de emisión de este Informe (08 de Agosto del 2017) no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener efecto significativo sobre los estados financieros que se adjunta

16. Revelaciones

Las Normas Internacionales de Contabilidad determinan que la empresa debe transparentar y revelar todas sus transacciones, por lo que efectuamos las siguientes revelaciones:

La entidad no informó sobre empresas o cuentas registradas a nombre de MANAPROIN S.A. en países registrados como paraísos fiscales

La empresa por conceptos de retenciones en la fuente 1% y 2% presenta diferencias en sus saldos, debido a que estos valores fueron retirados de la contabilidad del sistema por ser declarados de facturas de empresas fantasmas o inexistentes, según la Resolución NAC-DGERCGC 17-00000115.

La empresa no cuenta con políticas contables. La Superintendencia de Compañías requiere la Presentación de un Manual de Políticas Contables, de acuerdo con lo estipulado en la NIC 1, párrafo 17, literal (b) donde indica: "... las compañías deben presentar información que incluya a las políticas contables de una forma que sea relevante, fiable, comparable y comprensible".



VÍCTOR J. SOLÍS C.

AUDITORÍA, GESTIÓN Y CALIDAD

Esto orientará en la toma de decisiones para el registro, control, manejo de errores, y reclasificaciones. Esta observación fue presentada en el informe del año 2015.

Las auditorías 2015 y 2016 fueron realizadas de forma conjunta por el retraso en la entrega de la información fuera de los plazos que establece la ley.

17. Materialidad.

La información que aparece en los estados financieros debe mostrar los aspectos importantes de la entidad que fueron reconocidos contablemente. La información tiene importancia relativa si existe el riesgo de que su omisión o presentación errónea afecte la percepción de los usuarios generales en relación con su toma de decisiones. Por consiguiente, existe poca importancia relativa en aquellas circunstancias en las que los sucesos son triviales.

18. Aprobación de Estados Financieros.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2016, han sido reconocidos o aprobados por la Gerencia General y posterior por la Junta General de Socios. Los estados financieros comprenden: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivo y Notas a los Estados Financieros, firmadas por el Gerente y Contador.