

**VALERA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**A DICIEMBRE 31, 2016 y COMPARATIVAS CON EL AÑO 2015**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

**INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA**

VALERA S.A. fue constituida mediante Escritura Pública celebrada ante el Notario Público Décimo Sexto del Cantón Guayaquil Dr. Rodolfo Pérez Pimentel, el 14 de Agosto del 2.000, con Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 00-G-IJ-0005099 del 28 de Septiembre del 2.000 e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil con No. 19.208 el 12 de Octubre del 2.000. Su Expediente de la Superintendencia de Compañías es No. 102138 y su RUC No. 0992141883001.

Su actividad económica principal es la Administración y Arrendamiento de sus propios bienes inmuebles, además de realizar de forma secundaria, actividades jurídicas y Actividades relacionadas con la Contabilidad.

Sus actuales Administradores son:

Ingeniera Cruz Fátima Falcones Palau de Cheing, Presidenta; y,  
Abogado Abraham Lenin Cheing Flores, Gerente General.

Responsable de la Contabilidad:

Contadora Sra. Elsy Evana Maldonado Cheing

**BASES DE PRESENTACIÓN**

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

**DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO**

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, emitidas por el IASB, de conformidad a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías con fecha 4 de septiembre del 2006 mediante Resolución No. 06-Q-ICI.004, publicada en el Registro Oficial No. 348. En la cual dispone sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control a partir del 1 de enero del 2.009.

Esta disposición fue ratificada mediante Registro Oficial No. 378 SP del 10 de julio del 2.008, en Resolución No. ADM 08199; mediante Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2.008. La Superintendencia de Compañías, en Resolución No. 08-Q-IJ.0011, decide prorrogar la fecha de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFS, y establece un cronograma que va a partir del 1 de enero del 2.010 al 1 de enero del 2.012. De acuerdo al cual, la compañía VALERA S.A. se encuentra dentro del tercer grupo de aplicación, cuyo año de transición sería el año 2011 y de adopción el 2012.

**BASES DE MEDICIÓN**

Los estados financieros han sido preparados bajo la base del principio de costo histórico, con excepción de las partidas que se reconocen a su valor razonable de conformidad con las NIIF para las PYMES, de acuerdo a la Sección 2 Conceptos y principios generales, y conforme a los párrafos 2.33 – 2.34 Medición de activos, pasivos, ingresos y gastos, y el párrafo 2.35 Principios generales de reconocimiento y medición.

## **MONEDA FUNCIONAL Y DE PRESENTACIÓN**

Las partidas incluidas en los estados financieros se valorizan a la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica). Los estados financieros se presentan en dólar estadounidense, que es la moneda funcional y de presentación en el Ecuador. Tal como lo establece la NIC 21 Moneda funcional párrafo 9 literal a y b.

## **PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, que han sido elaborados de acuerdo con el proyecto de Norma Internacional de Información Financiera NIIF para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentadas en dólares de los Estados Unidos de América.

### **Efectivo y Equivalentes al Efectivo**

Comprende la cuenta Caja General, Bancos: Banco Bolivariano, mantenida en dicho Banco, en cuenta de Ahorro, cuyo saldo final proviene del movimiento económico del presente ejercicio.

### **Cuentas por cobrar**

La compañía a la fecha no tiene cuentas por cobrar cuyo origen sean movimientos comerciales, pues en el mismo año se recuperó toda la cartera, las cuentas por cobrar que figuran en los balances, corresponden a créditos tributarios de IVA y de Retenciones por Impuesto a la Renta, del ejercicio último (2016) y saldos de otros ejercicios anteriores.

### **Cuentas de Activos Fijos**

En esta cuenta encontramos Edificios y Vehículos

La compañía VALERA S.A., es propietaria de dos alcuotas y sus correspondientes departamentos, del Condominio VALERA, construido sobre el solar 18 de la manzana 25 de la Ciudadela Bellavista de la ciudad de Guayaquil, que se describen así: Una suite en planta baja, cuya alcuota es de 8.86%; y un Departamento en Planta primera alta, con una alcuota de 28.18%.

Para terminar de construir el Edificio, cuyos trabajos habían empezado antes a cargo de quienes luego pasaron a ser los Accionistas de Valera S.A., éstos realizaron las inversiones aportando el dinero directamente a los proveedores y constructores, por el sistema de Administración, construcción que tardó más de diez años hasta el año 2006, y cuando el Municipio de Guayaquil, hizo la inspección final y aprobó la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal, se contabilizó el costo total de las Edificaciones y se registró el activo fijo y se reconoció el pasivo a largo plazo, la deuda por pagar a los Accionistas, con el propósito de abonar a esta cuenta por pagar, cada vez que se venda una alcuota. Luego de haber reconocido la deuda a los Accionistas registrando la Cuenta Préstamos de Accionistas a largo plazo, la cuenta Edificios se dejó de depreciar interpretando lo dispuesto, *en aquella fecha*, en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno, en el capítulo de "Depuración de los Ingresos", Art. 25 Numeral 6, Depreciación de Activos Fijos, literal f).

Además, la compañía es propietaria del Vehículo marca Chevrolet modelo Vitara del año 2.009, el mismo que a la fecha se ha depreciado al 20% anual de su valor fijo en libros. Siendo que el referido vehículo está totalmente depreciado.

### **Cuentas por Pagar Corriente**

La compañía registra pasivos por pagar debido a provisiones de cuentas de Gastos como el consumo de Agua y las retenciones efectuadas según la Ley de Régimen Tributario Interno, tanto de Impuesto a la renta como del IVA.

#### **Cuenta por Pagar No Corriente Préstamos de Accionistas**

Esta cuenta, como ya se dijo, refleja la inversión que hicieron los Accionistas para la construcción y Equipamiento del condominio Valera, que se registró como un pasivo no corriente, cuenta que por acuerdo entre las partes, no genera intereses y que se debe cancelar o abonar a medida que se vendan las distintas alcuotas de propiedad de VALERA. El presente año de acuerdo a la disponibilidad, se efectuaron abono a los Préstamos de Accionistas, por valores menores.

#### **Pasivo Diferido**

Esta cuenta representa un "Ingreso Diferido", por arriendos ganados de la Arrendataria CONECEL, que corresponde a un pago anticipado que va de Enero 1/2017 hasta Febrero 10/2017, que se liquidará y registrará como un Ingreso del año 2017.

#### **Patrimonio**

##### **Capital Suscrito**

La compañía se constituyó con un capital social de US\$ 800,00 y desde entonces no se han efectuado aumentos en el mismo, por parte de los accionistas.

##### **Resultados Acumulados**

Esta cuenta de Patrimonio, registra los saldos de Utilidades Netas a disposición de los Accionistas, quienes han preferido mantenerlas acumuladas, para mejorar la solvencia y el flujo de efectivo de la compañía, a la fecha según balance, este monto asciende a \$31.350.05, valor que se incrementará con el saldo de utilidad neta del presente ejercicio 2016 y cuyo monto ascenderá a \$ 41.311.58.

##### **Resultado del Ejercicio 2016**

La compañía durante el ejercicio 2016, ha obtenido una Utilidad Neta operacional de \$12.771.19. misma Utilidad que es un monto gravable para impuesto a la renta.

##### **Reconocimiento de ingresos, costos y gastos**

Los ingresos, costos y gastos se reconocen en el período a través del método del devengado, es decir, todos los ingresos se identifican y contabilizan al momento de realizarse la transferencia de dominio de los productos y a su vez, los costos y gastos se reconocen en el período en que se consumen, además, existe correlación con los ingresos de las actividades ordinarias de la compañía.

#### **ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

##### **Activo Disponible:**

##### **Efectivo y Equivalente al Efectivo**

##### **Caja y Bancos**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la cuenta efectivo está compuesta de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo y saldo en banco	2.637.84	1.191.83
	2.637.84	1.191.83

**Cuentas por Cobrar**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la compañía presenta las siguientes cuentas por cobrar.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por Cobrar		
Créditos Tributarios	285.64	381.64
Retenciones en la fuente Imp. Renta	1.553.12	1.465.20
Otras Retenciones Fte. Renta anteriores	<u>3.848.49</u>	<u>3.848.49</u>
Totales	5.687.25	5.695.33

El Balance registra cuentas deudoras que corresponden a Créditos tributarios por Retenciones en la fuente de Impuesto a la renta y de IVA, además de otros valores por retenciones anteriores no utilizados y según la normativa legal, no se van a utilizar por lo que se regularizarán posteriormente en ejercicios siguientes.

**Activos Fijos**

Condominio VALERA.- Declarado al Régimen de Propiedad Horizontal según Oficio de la Alcaldía de Guayaquil, protocolizado ante el Notario Público Tercero de Guayaquil, Dr. Bolívar Peña Malta, el día 17 de Mayo del 2006, e inscrito en el Registro de la Propiedad de Guayaquil, el día 30 de Mayo del 2.006.

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, la compañía presenta las cuentas siguientes:

**Edificios:**

	2016	2015
Suite P.B. ALICUOTA 8.86%	\$ 13.050.84	\$ 13.050.84
Dpto. 3 P.A. ALICUOTA 28.18%	\$ 41.509.35	\$ 41.509.35
Total	\$ 54.560.19	\$ 54,560.19

**Vehiculos**

	2016	2015
Marca Chevrolet, tipo Jeep modelo Vitara 1.6L 3P STD T/M 4x4, placas GQW – 232, año 2009.	\$ 19.179.88	\$ 19.179.88
Totales	\$ 19.179.88	\$ 19.179.88

### Depreciaciones:

Los Edificios no se están depreciando, de acuerdo a lo manifestado en párrafos anteriores.  
El Vehículo de la compañía ya está totalmente depreciado.

### CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, se tiene las siguientes cuentas:

<b>Corriente:</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Interagua	\$ 71.22	\$ 55.89
Otras Ctas x Pagar	\$ 401.54	\$ 401.54
Cuentas a Pagar y Otras x ajustar	\$ 339.08	\$ 371.08
Impuesto a la renta actual	\$ <u>2.809.66</u>	\$ <u>2.386.73</u>
<b>Totales</b>	<b>\$ 3.621.50</b>	<b>\$ 3.472.38</b>

<b>No Corriente:</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Préstamos de Accionistas	\$ 14.636.07	\$ 23.592.07

<b>Pasivo Diferido</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Ingresos Diferidos</b>	<b>\$ 2.157.13</b>	<b>\$ 2.035.03</b>

### PATRIMONIO

#### Capital Social

El Capital Social de VALERA S.A. está constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas de un valor de \$ 1.00 c/u, que suman \$ 800.00, suscritas y pagadas en su totalidad y los actuales Accionistas son:

Ing. Cruz Fátima Falcones Palau	799	Acciones de \$ 1.00 c/u	\$ 799.00
Ab. Abraham Lenin Cheing Flores	1	Acción de \$ 1.00	\$ 1.00

#### Utilidades Acumuladas

Esta cuenta asciende a un monto de \$ 41.311.58, así:

<b>Utilidades Acumuladas:</b>	<b>Utilidad Neta</b>	<b>Saldos</b>
Saldo al inicio del 2016		\$ 22.887.96
Más:		
Utilidad Neta año 2015	\$8.462.09	\$ 31.350.05
Más:		
Utilidad Neta año 2016	\$9.961.53	\$ 41.311.58

### ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

## INGRESOS

La compañía en el giro de su negocio obtuvo ingresos provenientes de Arrendamientos de uno de sus locales (Suite P.B.), cuyo Arrendatario es la compañía Consorcio Ecuatoriano de Telecomunicaciones S.A. CONECEL, los que constituyen ingresos de su actividad ordinaria principal; e Ingresos por Intereses cuenta de ahorro del banco.

<u>Ingresos</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Arrendamientos Cobrados	\$ 19.292.10	\$ 18.200.05
Intereses Bancarios	\$ 3.65	\$ 4.73
Ingreso por Venta de Activo	\$ 0.00	\$ 3.326.07
Total	\$ 19.295.75	\$ 21.530.85

## COSTOS Y GASTOS

VALERA S.A., para producir su renta debió efectuar gastos de administración tales como, honorarios del Gerente y de la Contadora, pago consumo de agua, pago impuestos a la propiedad inmueble, permisos y patentes, contribuciones a la Superintendencia de compañías, Contribución Solidaria, mantenimientos varios, suministros de oficina y aportaciones al IESS.

	2016	2015
<b>Total Gastos</b>	<u>\$ 6.524.56</u>	<u>\$10.682.07</u>
	\$ 6.524.56	\$ 10.682.07
<b>Utilidad Neta antes Impuestos</b>	<b>\$ 12.771.19</b>	<b>\$ 10.848.78</b>



## **NOTA.-**

**El Adendum que contiene el Estado de flujo de efectivo por el método directo, al 31 de Diciembre del 2016 y 2015 y el Estado de Cambios en el Patrimonio, por los Años 2016 y 2015, se consideran como parte integrante de estas memorias.-**

### **TRANSCRIPCIÓN DE NORMATIVA Y ANTECEDENTES YA EXPUESTOS EN MEMORIAS DE AÑOS ANTERIORES:**

**TRANSICIÓN DE NEC A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PYMES.-**

Mediante Resolución No. SC.Q.ICI.004 de 21 de agosto de 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, la Superintendencia de Compañías dispuso que sus controladas adopten las Normas Internacionales de Información Financiero "NIIF", a partir del 1 de enero de 2009;

Con Resolución No. ADM.8199 de 3 julio de 2008, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 378 de 10 de julio de 2008, el Superintendente de Compañías ratificó la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF".

El Superintendente de Compañías mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre de 2008, resolvió establecer el Cronograma de Aplicación Obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

Con Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre de 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de los mismos mes y año, entre otros se dispuso qué tipo de empresas pueden aplicar la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Por lo expuesto la compañía VALERA S.A. pertenece al tercer grupo de adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, siendo el año de transición el 2011 y el año de la respectiva adopción el 2012.

#### **Análisis del Impacto**

Valera S.A., se considera una pequeña compañía con un promedio de activos de sesenta y dos mil quinientos dólares, que tiene una rentabilidad del 20,43% de sus activos totales y cuya actividad lucrativa, consiste principalmente de los Ingresos que generan el Arrendamiento de uno de sus propios inmuebles y otros ingresos en menor cuantía por prestación de servicios jurídicos y contables, pero que durante el año que se comenta, no se produjo más que arrendamientos de Un local.

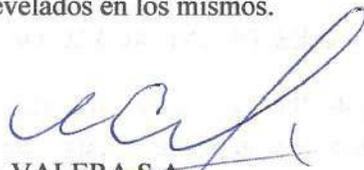
Haciendo un análisis detallado de cada una de las cuentas y reconociendo las mismas en cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES aplicadas durante su período de transición y adopción, el impacto generado no ha sido significativo y no ha afectado de manera importante a la compañía en el total de sus aspectos, y no ha ocasionado erogaciones extraordinarias de dinero, que deban comentarse.

#### **Riesgos de la Compañía**

Analizado el proceso efectuado en su período de transición, así como también en el año de adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, se determina que VALERA S.A., presenta en sus Estados Financieros una situación con cifras más sinceradas a la realidad.

**Eventos Subsecuentes**

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros previos a la reunión de junta de Accionistas de Marzo 3 del 2017, no se produjeron otros eventos que comentar, que en la opinión de la Administración, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.



p. VALERA S.A.  
AB. ABRAHAM LENIN CHEING FLORES  
Gerente General  
Cédula No. 0901344994