

HAPPE VILLA, SERVICIOS INMOBILIARIOS HAVISER CIA LTDA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de Estados Unidos de América – US \$)

Constitución y objeto

La Compañía **HAPPE VILLA SERVICIOS INMOBILIARIOS HAVISER CIA LTDA.**, fue constituida el día miércoles 25 de abril de 2001 ante el Ab. Raúl Eduardo González Melgar Notario Público Tercero del Cantón Manta e inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 387 y anotado en el repertorio general con el número 521 el día jueves 14 de junio de 2001, su domicilio principal es en la Provincia de Manabí, Cantón Manta, República del Ecuador.

Su actividad principal consiste en la Compra, Venta, Alquiler y Explotación de Bienes Inmuebles.

Principales políticas contables

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación y presentación de los Estados Financieros de la Compañía se presenta a continuación:

Base de Presentación.-

Los Estados Financieros de la Compañía **HAPPE VILLA SERVICIOS INMOBILIARIOS HAVISER CIA LTDA.**, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015, así como, los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de la República del Ecuador.

Declaración de cumplimiento.-

La Administración de la Compañía **HAPPE VILLA SERVICIOS INMOBILIARIOS HAVISER CIA LTDA.**, declara que las Normas Internacionales de Información Financiera han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Moneda funcional y de presentación.-

Las cifras incluidas en los presentes estados financieros, así como en las notas que lo acompañan, se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Estados financieros.-

Los Estados Financieros de la Compañía **HAPPE VILLA SERVICIOS INMOBILIARIOS HAVISER CIA LTDA.**, comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015; así como el Estado de Resultados Integrales, el Estado de Cambios en el Patrimonio, y el Estado de Flujo de Efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.-

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros; y, como no corrientes, los saldos mayores a ese periodo.

Efectivo y equivalentes de efectivo.-

La Compañía para propósitos de presentación del Estado de Flujo de Efectivo ha definido como efectivo, el saldo del disponible en caja y bancos.

En el Estado de Situación Financiera, los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones financieras, dentro del grupo de pasivos corrientes.

Otras cuentas y documentos por cobrar.-

Corresponde principalmente a cuentas por cobrar que se liquidan en su mayoría a corto plazo, se incluye cuentas por cobrar empleados, anticipos proveedores, otros anticipos, etc.

HAPPE VILLA, SERVICIOS INMOBILIARIOS HAVISER CIA LTDA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de Estados Unidos de América – US \$)

Propiedades y equipos.-

Medición en el momento del reconocimiento.-

Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, maquinaria y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la práctica contable y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de reconsideración de la ubicación del activo.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.-

Para las partidas de equipos de computación, vehículos y muebles y enseres, la Compañía después del reconocimiento inicial, dichas partidas de propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

Método de depreciación y vidas útiles.-

El costo atribuido de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva por ser considerado un cambio en estimación contable.

Retiro o venta de propiedades y equipos.-

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar.-

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

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existen, se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

Obligaciones Financieras.-

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

HAPPE VILLA, SERVICIOS INMOBILIARIOS HAVISER CIA LTDA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de Estados Unidos de América – US \$)

Beneficios a los Empleados

Beneficios de corto plazo.-

Corresponde principalmente a:

- La participación de los trabajadores en las utilidades; ésta provisión es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente, específicamente el Código de trabajo. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos de operación.
- Décimo tercer y décimo cuarto sueldo; se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador, sin embargo en caso de que el trabajador lo requiera pueda recibir esta remuneración mensualmente.
- Vacaciones; se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre la base devengada.

Reconocimiento de ingresos.-

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Costos y gastos.-

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

Costos financieros

Los costos financieros son reconocidos como un gasto en el período en el cual son incurridos.

Compensación de saldos y transacciones.-

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se encuentra conformado por:

	<i>Diciembre 31, 2016</i>	<i>Diciembre 31, 2015</i>
	<i>USD \$</i>	<i>USD \$</i>
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo</u>		
Bancos	682.42	2,092.83
	682.42	2,092.83

HAPPE VILLA, SERVICIOS INMOBILIARIOS HAVISER CIA LTDA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de Estados Unidos de América – US \$)

Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar se encuentran conformadas de la siguiente manera:

	Diciembre 31, 2016 USD \$	Diciembre 31, 2015 USD \$
<u>Cuentas por Cobrar y otras Cuentas por Cobrar</u>		
<u>Cuentas por Cobrar Comerciales Corrientes</u>		
Locales	0.00	9,653.93
<u>Prestamos por Cobrar</u>		
Relacionadas Locales	11,343.47	0.00
<u>Otras Cuentas por Cobrar</u>		
Relacionadas Locales	267,664.11	0.00
No Relacionadas Locales	24,000.00	412,595.49
<u>Provisiones</u>		
Provisión Cuentas Incobrables	-152.79	-152.79
	302,854.79	422,096.63

Activos por impuestos corrientes

El resumen de activos por impuestos corrientes se conforma de la siguiente manera:

	Diciembre 31, 2016 USD \$	Diciembre 31, 2015 USD \$
<u>Activos por Impuestos Corrientes</u>		
Retenciones en la Fuente Impuesto a la Renta Clientes	3,786.62	0.00
Compensación de Iva por Ventas en zonas afectadas Ley de Solidaridad	0.00	0.00
Retenciones de Iva Clientes	0.00	0.00
	3,786.62	0.00

Propiedades y equipos

La composición de propiedades y equipos es como sigue:

	Diciembre 31, 2016 USD \$	Diciembre 31, 2015 USD \$
<u>Propiedades y Equipos</u>		
Edificio	489,854.22	489,854.22
Terreno	3,500.00	3,500.00
Depreciación Acumulada	-163,552.61	-146,378.84
	329,801.61	346,975.38

HAPPE VILLA, SERVICIOS INMOBILIARIOS HAVISER CIA LTDA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de Estados Unidos de América – US \$)

Obligaciones financieras

Las obligaciones financieras se conforman según el siguiente detalle:

	Diciembre 31, 2016 USD \$	Diciembre 31, 2015 USD \$
<u>Obligaciones Financieras</u>		
<u>Corto Plazo</u>		
Banco Procredit	179,941.02	300,959.42
	179,941.02	300,959.42

Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar se encuentran conformadas de la siguiente manera:

	Diciembre 31, 2016 USD \$	Diciembre 31, 2015 USD \$
<u>Cuentas por Pagar y Otras Cuentas por Pagar</u>		
<u>Proveedores Comerciales Corrientes</u>		
No Relacionadas Locales	0.00	2,055.06
Relacionadas Locales	39,479.91	42,479.89
	39,479.91	44,534.95

Obligaciones Corrientes

La cuenta de obligaciones corrientes se compone por:

	Diciembre 31, 2016 USD \$	Diciembre 31, 2015 USD \$
<u>7.-Obligaciones Corrientes</u>		
<u>Con la Administración Tributaria</u>		
Impuesto al Valor Agregado	1,63	0,00
<u>Con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social</u>		
Aportes	190,75	80,03
Fondo de Reserva	31,91	30,87
<u>Con los Trabajadores</u>		
Prestamo Hipotecario	618,16	259,37
Participación Trabajadores	0,00	26,81
Otras	0,00	305,00
	842,45	702,08

HAPPE VILLA, SERVICIOS INMOBILIARIOS HAVISER CIA LTDA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de Estados Unidos de América – US \$)

Pasivos acumulados

Los pasivos acumulados se componen por:

	Diciembre 31,2016	Diciembre 31,2015
	USD \$	USD \$
<u>8.-Pasivos Acumulados</u>		
Decimo Tercer Sueldo	73,68	0,00
Decimo Cuarto Sueldo	611,17	0,00
	684,85	0,00

Patrimonio de los accionistas

Capital social

	Diciembre 31,2016	Diciembre 31,2015
	USD \$	USD \$
<u>Capital Social</u>		
Guerrero Vivanco Carlos Anibal	12.00	12.00
Happe Villa Ingrid Pamela	29,099.00	29,099.00
Happe Villa Karen Paola	29,099.00	29,099.00
Villa Cantos Asunción Monserrate	62,693.00	62,693.00
	120,903.00	120,903.00
<u>Reserva Legal</u>	10,737.30	10,737.30
<u>Resultados Acumulados por Adopción por Primera Vez NIIF</u>	292,176.15	292,176.15
<u>Resultados Acumulados</u>		
Utilidad del Ejercicio	151.95	151.95
Utilidades Acumuladas Ejercicios Anteriores	999.99	999.99
Pérdida del Ejercicio	-8,791.18	0.00
	-7,639.24	1,151.94
	416,177.21	424,968.39

HAPPE VILLA, SERVICIOS INMOBILIARIOS HAVISER CIA LTDA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de Estados Unidos de América – US \$)

Reserva Legal

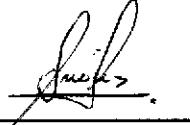
De conformidad con las disposiciones societarias vigentes, la Compañía deberá transferir a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución a los socios, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas en las operaciones.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre de 2016 esta cuenta presenta un saldo negativo.



Karan Paolo Happe Villa
GERENTE GENERAL



Marco Suárez Paredes
CONTADOR GENERAL

