

**HAPPE VILLA, SERVICIOS INMOBILIARIOS HAVISER CIA LTDA**

**Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2018 y 2017**

**(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 2017 y 2016; 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 2017 y 2016.

**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 Flujos 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 2018 y 2017

(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 periodo 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:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
	USD \$	USD \$
<b><u>1.-Efectivo y equivalentes de efectivo</u></b>		
Bancos	1.778,92	1.733,72
	1.778,92	1.733,72

HAPPE VILLA, SERVICIOS INMOBILIARIOS HAVISER CIA LTDA

Notas a los Estados Financieros

A131 de diciembre de 2018 y 2017

(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, 2018	Diciembre 31, 2017
	USD \$	USD \$
<b>2.-Cuentas por Cobrar y otras Cuentas por Cobrar</b>		
<b><u>Prestamos por Cobrar</u></b>		
Relacionadas Locales	0,00	18.843,47
<b><u>Otras Cuentas por Cobrar</u></b>		
Relacionadas Locales	0,00	267.664,11
No Relacionadas Locales	1.000,00	42.000,00
<b><u>Provisiones</u></b>		
Provisión Cuentas Incobrables	0,00	0,00
	<u>1.000,00</u>	<u>328.507,58</u>

**Activos por impuestos corrientes**

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

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
	USD \$	USD \$
<b>3.-Activos por impuestos Corrientes</b>		
Retenciones en la Fuente Impuesta a la Renta Clientes	7.199,40	5.488,41
Credito Tributario Impuesto al Valor Agregado	1.571,98	0,00
Credito Tributario Retenciones de Iva	898,26	0,00
	<u>9.669,64</u>	<u>5.488,41</u>

**Propiedades y equipos**

La composición de propiedades y equipos es como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
	USD \$	USD \$
<b>4.-Propiedades y Equipos</b>		
Edificio	489.854,22	489.854,22
Terreno	14.500,00	14.500,00
Equipos de Computación	266,96	
Otros Equipos	31.538,71	
Muebles y Enseres	8.827,00	
Construcción en Curso	136.758,63	101.100,00
Depreciación Acumulada	<u>-195.367,02</u>	<u>-179.867,69</u>
	<u>486.378,50</u>	<u>425.586,53</u>

HAPPE VILLA, SERVICIOS INMOBILIARIOS HAVSER CIA LTDA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

**Obligaciones financieras**

Las obligaciones financieras se conforman según el siguiente detalle:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
	USD \$	USD \$
<b>5.-Obligaciones Financieras</b>		
<b><u>Corto Plazo</u></b>		
Banco del Pichincha	0,00	23.768,30
Banco Procredit	0,00	50.721,38
	0,00	74.489,68

**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, 2018	Diciembre 31, 2017
	USD \$	USD \$
<b>6.-Cuentas por Pagar y Otras Cuentas por Pagar</b>		
<b><u>Proveedores Comerciales Corrientes</u></b>		
Relacionadas Locales	0,00	39.479,91
<b><u>Accionistas</u></b>		
Prestamos	78.435,04	220.736,62
	78.435,04	260.216,53

**Obligaciones Corrientes**

La cuenta de obligaciones corrientes se compone por:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
	USD \$	USD \$
<b>7.-Obligaciones Corrientes</b>		
<b><u>Con la Administración Tributaria</u></b>		
Impuesto al Valor Agregado	0,00	320,81
Retenciones en la Fuente	77,32	0,00
<b><u>Con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social</u></b>		
Aportes	411,14	8.258,31
Fondo de Reserva	33,62	31,91
<b><u>Con los Trabajadores</u></b>		
Participación 15% Trabajadores	204,23	0,00
Prestamo Hipotecario	282,40	274,33
	1.008,71	8.885,36

HAPPE VILLA, SERVICIOS INMOBILIARIOS HAVISER CIA LTDA

Notas a los Estados Financieros

A131 de diciembre de 2018 y 2017

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

**Pasivos acumulados**

Los pasivos acumulados se componen por:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
	USD \$	USD \$
<b>8.-Pasivos Acumulados</b>		
Decimo Tercer Sueldo	158,62	282,66
Decimo Cuarta Sueldo	611,17	500,00
Vacaciones	835,17	320,95
	<u>1.604,96</u>	<u>1.103,61</u>

**Patrimonio de los accionistas**

**Capital social**

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
	USD \$	USD \$
<b>Capital Social</b>		
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
	<u>120.903,00</u>	<u>120.903,00</u>
<b>Reserva Legal</b>	10.737,30	10.737,30
<b>Resultados Acumulados por Adopción por Primera Vez NIIF</b>	292.176,15	292.176,15
<b>Resultados Acumulados</b>		
Utilidad del Ejercicio	1.157,29	443,85
Utilidades Acumuladas Ejercicios Anteriores	1.595,79	1.151,94
Perdidas Acumuladas Ejercicios Anteriores	-8.791,18	-8.791,18
Perdida del Ejercicio	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>-6.038,10</u>	<u>-7.195,39</u>
	<b>417.778,35</b>	<b>416.621,06</b>

**HAPPE VILLA, SERVICIOS INMOBILIARIOS HAITSER CIA LTDA**

**Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2018 y 2017**


**(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 2018, esta cuenta presenta negativo.

  
Karen Paola Happe Villa  
GERENTE GENERAL

  
Marco Suárez Paredes  
CONTADOR GENERAL