

## **INMOBILIARIA RIPOL S.A.**

**Notas a los Estados Financieros por el año Terminado al 31 de Diciembre del 2016 y 2015  
(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)**

### **1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO**

#### **NOTA No.1.- ACTIVIDAD ECONOMICA Y CONSTITUCION**

Con fecha 21 de Agosto de 1991, ante Notario Primero del Cantón Quito, Doctor Jorge Machado Cevallos se extendió la escritura pública de constitución de INMOBILIARIA RIPOL S.A., la cual se encuentra inscrita en el registro Mercantil del mismo cantón bajo la partida No. 1430 tomo 1225 el 06 de Agosto del año 1991.

INMOBILIARIA RIPOL S.A., es una empresa privada que tiene como actividad principal la actividad inmobiliaria pero puede realizar otras actividades permitidas por la ley.

Se encuentra registrada en el Servicio de Rentas Internas con el número de Registro Único de Contribuyentes 1791153065001. Su domicilio legal se ubica en la Calle Manuela Garaycoa E7-348 y Av. Interoceánica Entrada diagonal al Mercado el Arenal; en la provincia del Pichincha, Cantón Quito, Parroquia Tumbaco, sector el Arenal

Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2016 fueron aprobados por la Asamblea General de Accionistas el 23 de marzo del 2017.

#### **NOTA No. 2.- POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS**

Las siguientes son las políticas contables que la empresa INMOBILIARIA RIPOL S.A. aplicará para la conversión de los estados financieros en el período de transición así como en el período de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's; años 2014 y 2013 respectivamente.

##### **2.1. Bases de presentación**

Los estados financieros de INMOBILIARIA RIPOL S.A. a partir del año de implementación se presentarán según Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) adoptadas para su utilización en Ecuador, y representará la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales, las que serán aplicadas de manera uniforme.

La preparación de los estados financieros bajo NIIF's exige el uso de estimaciones y criterios contables, también exige que la administración ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la compañía.

##### **2.2. Moneda**

INMOBILIARIA RIPOL S.A. utiliza el dólar de los Estados Unidos de Norte América como su moneda de uso normal para la presentación de sus estados financieros. La moneda funcional se ha determinado considerando el entorno económico principal en que la Compañía opera y la moneda en que se generan los flujos de efectivo.

##### **2.3. Efectivos y Equivalentes al Efectivo**

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye el efectivo en caja, los saldos en bancos locales y extranjeros, los depósitos a plazo en entidades financieras locales y extranjeras, las inversiones

## **INMOBILIARIA RIPOL S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros por el año Terminado al 31 de Diciembre del 2016 y 2015 (Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)**

y los instrumentos financieros adquiridos con compromiso de compra-venta, y todas aquellas inversiones a corto plazo de alta liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

#### **2.4. Activos financieros**

INMOBILIARIA RIPOL S.A. clasifica sus activos financieros en documentos y cuentas por cobrar y deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

##### **a. Documentos y cuentas por cobrar**

Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables hasta 30 días plazo, que no cotizan en un mercado activo; vencido este plazo las cuentas generarán un interés implícito por los días de mora, exceptuando las transacciones realizadas con empresas del Estado. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los documentos y cuentas por cobrar incluyen a los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

##### **b. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen por su valor razonable (valor nominal que incluye un interés implícito). Se registran a valor nominal, debido a que los plazos de recuperación de las cuentas por cobrar son bajos y la diferencia entre el valor nominal y el valor justo no es significativa.

Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la entidad no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

El importe de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados al tipo de interés efectivo.

#### **2.5. Propiedad, planta y equipo**

Propiedad, planta y equipo serán valorados por el Modelo del Costo, dónde los elementos de propiedad, planta y equipo están expuestos, tanto en su reconocimiento inicial como en su medición subsecuente, a su costo histórico menos la correspondiente depreciación y deterioro; se considera un bien adquirido por la entidad como propiedad planta y equipo siempre y cuando su costo sea superior a los \$100 (cien dólares con 00/100), cuya vida útil sea mayor a un año y su costo se justifique dentro del estado financiero.

El Costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo, como también los intereses por financiamiento directa o indirectamente relacionado con ciertos activos calificados.

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición (reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones, crecimientos, etc.) se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión, fluyan hacia la Compañía y los costos puedan ser medidos razonablemente. Los

## **INMOBILIARIA RIPOL S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros por el año Terminado al 31 de Diciembre del 2016 y 2015 (Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)**

desembolsos posteriores que correspondan a reparaciones o mantenimiento se cargan en el resultado del ejercicio en el que se incurren. La depreciación de los activos fijos se calcula usando el método de línea recta para asignar los costos al valor residual sobre la vida útil técnica estimada; el valor residual y la vida útil técnica estimada de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance, para estos porcentajes se considerarán aquellos que no excedan los establecidos por la Ley de Régimen Tributario Interno. Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable. Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

#### **2.6. Proveedores**

Los proveedores se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

#### **2.7. Obligaciones con bancos e instituciones financieras**

Las obligaciones con bancos e instituciones financieras se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción.

Posteriormente, los recursos de terceros se valorizan por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. El método de interés efectivo consistente en aplicar la tasa de mercado de referencia para deudas de similares características a la fecha de inicio de la operación sobre el importe de la deuda (neto de los costos necesarios para su obtención).

Los recursos de terceros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

#### **2.8. Impuestos diferidos**

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales consolidadas. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza. El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del estado de situación financiera y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que se pueda compensar dichas diferencias.

#### **2.9. Beneficios a los empleados**

## **INMOBILIARIA RIPOL S.A.**

**Notas a los Estados Financieros por el año Terminado al 31 de Diciembre del 2016 y 2015  
(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)**

### **Jubilación patronal y desahucio**

El Código de trabajo establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan prestado sus servicios por 25 años o más, continuado e ininterrumpidamente. No se ha realizado un estudio actuarial realizado por un perito independiente.

De igual manera, acorde a lo que establece el código de trabajo, cuando la relación laboral termine por desahucio el empleador deberá pagar una indemnización calculada en base al número de años de servicio.

La compañía no ha realizado el cálculo actuarial de su nomina

### **2.10. Capital social**

El capital social está representado por acciones nominativas, ordinarias e indivisibles de un (\$0.04) dólar cada uno; Los dividendos sobre participaciones ordinarias se reconocen como menor valor del patrimonio cuando son aprobados o se configura la obligación de su pago en los términos de la NIC 37.

### **2.11. Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la entidad y puedan ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor razonable del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta.

### **2.12. Reconocimiento de gastos**

Los gastos se reconocen en el período por la base de acumulación (método del devengado) es decir cuando se incurren.

### **2.13. Distribución de dividendos**

La distribución de dividendos a los socios de la empresa se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales de INMOBILIARIA RIPOL S.A. en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la entidad o cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales o las políticas establecidas por la Junta de Accionistas.

## **NOTA 3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Este rubro está conformado por los siguientes valores:

	<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>Saldo al 31/12/2015</b>
<b>DETALLE</b>	<b>VALOR</b>	<b>VALOR</b>
Caja Chica	-	-
Banco del Pichincha 34240494-04	936.00	-
<b>TOTALES</b>	<b>936.00</b>	<b>-</b>

## INMOBILIARIA RIPOL S.A.

Notas a los Estados Financieros por el año Terminado al 31 de Diciembre del 2016 y 2015  
(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

### NOTA 4. - CUENTAS POR COBRAR

Registra el saldo de las cuentas pendientes de cobro o por descontar que mantiene INMOBILIARIA RIPOL S.A. al 31 de diciembre de 2016, un detalle de estos rubros es como sigue:

	<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>Saldo al 31/12/2015</b>
<b>DETALLE</b>	<b>VALOR</b>	<b>VALOR</b>
Cuentas por Cobrar	-	18,960.77
Otras Cuentas por Cobrar	-	
<b>TOTALES</b>	<u>-</u>	<u>18,960.77</u>

En el año 2016 se recuperaron oportunamente los valores por cobrar debido a que la compañía entró en proceso de liquidación.

### NOTA 5.- ACTIVO FIJO

Este valor comprende:

Detalle	31 de Diciembre 2016			31 de Diciembre 2015		
	<u>Costo revalorizado</u>	<u>Depreciacion Aculada</u>	<u>Valor Neto</u>	<u>Costo revalorizado</u>	<u>Depreciacion Aculada</u>	<u>Valor Neto</u>
Muebles y enseres	-	-	-	1,711.20	712.98	998.22
Equipo de Computación	-	-	-	5,194.98	5,194.98	-
Vihiculos, Equipos de Transporte	-	-	-	15,000.00	6,749.96	8,250.04
<b>TOTAL</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,906.18</u>	<u>12,657.92</u>	<u>9,248.26</u>

Con respecto a la metodología y cálculo de la depreciación está en línea recta. Se aplica consistentemente los porcentajes de la ley tributaria para la depreciación. Los activos fijos se encuentran libres de gravámenes y contingencias.

Se efectuó la venta de los activos ya que la empresa se encuentra en proceso de liquidación.

### NOTA 6.- CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Este valor corresponde a los valores adeudados por la compañía a Proveedores por las compras de bienes y servicios necesarios para el normal funcionamiento de la compañía, al 31 de diciembre del 2016 disminuye a \$0.00, mientras en el 2015 fue de \$1.449,20.

### NOTA 7.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS

Dentro de este rubro se encuentra incluido valores adeudados por la compañía a los Accionistas, quienes han prestado dinero como parte del capital de trabajo, para darle mejor liquidez a la empresa, al 31 de diciembre del 2016 y 2015 ascienden a a U\$D. 0.00 y U\$D. 10500.00 respectivamente.

Las cuentas por pagar se cancelaron debido a que la empresa entró en proceso de liquidación.

**INMOBILIARIA RIPOL S.A.**

**Notas a los Estados Financieros por el año Terminado al 31 de Diciembre del 2016 y 2015**  
**(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)**

**NOTA 8.- OTROS PASIVOS CORRIENTES**

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015 se desglosa de la siguiente manera:

	<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>Saldo al 31/12/2015</b>
<b>DETALLE</b>	<b>VALOR</b>	<b>VALOR</b>
Deudas con la Administración Tributaria	-	867.05
Deudas con el IESS	-	1,387.81
Deudas por Beneficios de Ley a Empleados	-	601.85
Participación Trabajadores	-	2,749.23
Impuesto Renta	-	3,429.86
<b>TOTALES</b>	<b>-</b>	<b>9,035.80</b>

**NOTA 9.- CAPITAL SOCIAL Y PATRIMONIO**

Un detalle del saldo de la cuenta capital es como sigue:

<b>Detalle</b>	<b>Diciembre 31 2016</b>	<b>Diciembre 31 2015</b>
Capital Social	800.00 (a)	800.00
Reserva Legal	400.00	400.00
Reserva Facultativa	2,038.82	2,038.82
Utilidades No Distribuidas	0.00	0.00
Utilidades o (Perdidas) Acumuladas	3,879.46	(7,219.97)
Utilidad o (Pérdida) del Ejercicio	(6,182.28)	12,149.13
<b>TOTAL</b>	<b>936.00</b>	<b>8,167.98</b>

**(a)** La composición del capital social de la compañía está integrada de la siguiente manera.

<b>Nombre del Socio</b>	<b>Nacionalidad</b>	<b>Número de Participaciones Sociales</b>	<b>Valor Total</b>
Giovanni Angioletti Dell' Oro	Italiana	19,999	799.96
Dr. César Vicente Molina Novillo	Ecuatoriana	1	0.04
<b>Total</b>		<b>20,000</b>	<b>800</b>

Las cifras que hacen mención al presente, están referidas a valores históricos debido a que se mantiene vigente la legislación aplicable a las mismas.

**NOTA 11.- INGRESOS**

Este valor corresponde:

**INMOBILIARIA RIPOL S.A.**

**Notas a los Estados Financieros por el año Terminado al 31 de Diciembre del 2016 y 2015  
(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)**

	<b>Valor Diciembre 31 del</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ingresos por Ventas	48,704.03	109,669.82
Utilidad en venta de activos	2,927.36	-
Otros Ingresos	5,154.43	7,127.05
<b>TOTAL</b>	<b>56,785.82</b>	<b>116,796.87</b>

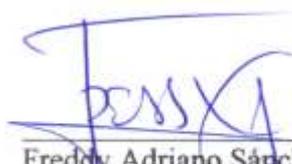
**NOTA 10.- COSTOS Y GASTOS**

Este valor corresponde:

<b>Detalle</b>	<b><u>Diciembre 31</u></b>	<b><u>Diciembre 31</u></b>
	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Gastos Administrativos y de Ventas	61,275.48	98,354.54
Gastos Financieros y comisiones Bancarias	166.38	102.84
Gastos No deducibles	1,526.24	11.27
<b>TOTAL</b>	<b>62,968.10</b>	<b>98,468.65</b>

**NOTA 12.- EVENTOS SUBSECUENTES**

Se ha presentado los Balances e información financiera a la Superintendencia de Compañías y la empresa se encuentra en proceso de liquidación que se espera culmine en el año 2017, luego de aquello entre 31 de diciembre del 2016 y hasta la fecha de emisión de este informe 23 de marzo del 2017 no se produjeron otros eventos, que pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

  
Freddy Adriano Sánchez  
LIQUIDADOR

  
Jenny Alexandra Minda Pozo  
CONTADORA GENERAL