

**INMOBILIARIA LAS OLAS S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

## **1 INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA**

La Compañía fue constituida el 15 de Agosto de 2007 en la ciudad de Manta – Ecuador, e inscrita en el Registro Mercantil de Manta el 21 de Septiembre del 2007, bajo el número 746 y anotado en el repertorio general con el número 2.213, entre sus principales actividades se encuentra la Administración de bienes raíces, pudiendo dentro de tal actividad construir y adquirir toda clase de bienes inmuebles, constituir propiedad horizontal sobre edificios y casas; adquirir, enajenar, arrendar, subarrendar y administrar bienes inmuebles entre otros.

## **2 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

### **2.1 Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fecha 27 de Marzo del 2017, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

### **2.2 Bases de preparación de los estados financieros**

Los presentes Estados Financieros están preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). Esta norma ha sido adoptada en el Ecuador por la Superintendencia de Compañías; y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de la referida norma, además de su aplicación uniforme en los ejercicios que se presentan.

### **2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios en los casos que aplicaren. Los sobregiros bancarios serán presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera si hubiere el caso.

## **2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable e incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revelan en la nota 4.

## **2.5 Propiedades, instalaciones y equipos**

### **2.5.1 Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales**

El costo de propiedades, planta y equipo se depreció de acuerdo con el método de línea recta. En función de la vida útil.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo, las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<b>Ítem</b>	<b>Vida útil (en años)</b>
Instalaciones y equipos	10
Muebles y enseres	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

La Compañía no considera el valor residual de los activos fijos para la determinación del cálculo de la depreciación, en virtud que los activos se deprecian en su totalidad debido al uso y término de su vida técnica.

### **2.5.2 Retiro o venta de propiedades, instalaciones y equipos**

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a las utilidades retenidas.

## **2.6 Obligaciones bancarias**

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estas obligaciones 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 de la obligación usando el método del interés efectivo.

Las obligaciones bancarias se clasifican como pasivo corriente por la porción corriente de la deuda a largo plazo y el saldo de la misma por un pasivo a largo plazo, por el derecho de diferir el pago de la deuda por lo menos a doce meses después de la fecha al final del periodo del estado de situación.

## **2.7 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. El período de crédito promedio para las compras de bienes y servicios no es mayor a noventa días plazo.

Las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a doce meses desde la fecha al final del periodo del estado de situación financiera, se clasifican como pasivos no corrientes. Dichos saldos se muestran a valor nominal el mismo que se aproxima al valor razonable.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son registradas a su valor razonable.

## **2.8 Impuestos**

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido (en este último caso no aplica).

## **2.9 Participación a trabajadores**

La Compañía reconoce un pasivo al final del periodo y un gasto por la participación de los trabajadores en sus utilidades del año. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales laborales.

## **2.10 Vacaciones**

Se registran al costo correspondiente a las vacaciones devengadas por los empleados y su cálculo está previsto de acuerdo a la Ley.

## **2.11 Fondos de reserva**

De acuerdo a la legislación vigente del Ecuador.

## **2.12 Décimo XIII y Décimos XIV**

Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente del Ecuador.

## **2.13 Resultados acumulados**

De acuerdo a las disposiciones societarias vigentes, los resultados acumulados incluyen los saldos de las utilidades acumuladas y los resultados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.

Los resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF la SIC determinó que los ajustes de la adopción por primera vez de las NIIF, se deben registrar en el Patrimonio en la cuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separada del resto de los resultados acumulados, y su saldo acreedor, se utilizará para absorber pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico incluido, si las hubiere, o devuelto a sus accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

## **2.14 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.

## **2.15 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.

# **3 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

El detalle de la cuenta es el siguiente:

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>31/12/2016</b>
Caja Chica	365,43
Banco del Pichincha Cta Cte# 3379095504	5.385,88
Banco Internacional Cta Cte# 700061998-3	20.314,84
Banco del Pichincha Cta Ahorro# 5341420200	217,04
<b>TOTAL</b>	<b><u>26.283,19</u></b>

#### **4 CUENTAS POR COBRAR**

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>31/12/2016</b>
Cuentas	12.934,58
Compañías Relacionadas	3.263,16
Otros	83,72
<b>TOTAL</b>	<b><u>16.281,46</u></b>

#### **5 IMPUESTOS CORRIENTES POR COBRAR**

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>31/12/2016</b>
Retenciones de Impuesto a la Renta	34.184,62
Credito Tributario	2.686,87
<b>TOTAL</b>	<b><u>36.871,49</u></b>

#### **6 PROPIEDADES, INSTALACIONES Y EQUIPOS**

Un resumen de propiedades y equipos es como sigue:

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>31/12/2016</b>
Terreno	193.200,00
Edificio Inmoladoras	482.053,39
Bodega	3.649,99
Muebles y enseres	6.365,35
Equipos de Computación	4.619,70
Equipos de Oficina	1.975,56
Vehiculo	26.776,79
Depreciación Acumulada	(74.923,33)
Deterioro del Edificio	(23.803,26)
<b>TOTAL</b>	<b><u>619.914,19</u></b>

#### **7 OTROS ACTIVOS CORRIENTES**

Un resumen de otros activos es como sigue:

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>31/12/2016</b>
Seguros pagados por anticipado	361,09
<b>TOTAL</b>	<b><u>361,09</u></b>

## **8 PASIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a crédito comercial N° 700305543 con el Banco Internacional emitida el 06 de Noviembre del 2013 por la suma de \$ 300.000 a un plazo de 1.440 días y se devenga a una tasa de interés nominal de 9,84%. Adicional otra obligación con el Banco Internacional N° 700305800 con el Banco Internacional emitida el 26 de Marzo del 2014 por la suma de \$ 21.212 a un plazo de 1.440 días y se devenga a una tasa de interés nominal de 9,76%.

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>31/12/2016</b>
Oblig. # 700305543	87.844,33
Oblig. # 700305800	5.952,89
Provision de intereses	1.674,09
<b>TOTAL</b>	<b><u>95.471,31</u></b>

## **9 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Un resumen de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>31/12/2016</b>
Proveedores Locales	3.548,98
Otras	129.754,10
<b>TOTAL</b>	<b><u>133.303,08</u></b>

## **10 BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR**

Plataforma

ESTHERICO DODD-123456

DESCRIPCIÓN	31/12/2016
IESS	6.025,79
Décimo tercer sueldo	1.344,08
Décimo cuarto sueldo	5.079,27
Vacaciones	14.441,10
<b>TOTAL</b>	<b><u>26.890,24</u></b>

## 11 IMPUESTOS POR PAGAR

Un resumen de pasivo por impuestos corrientes es como sigue:

DESCRIPCIÓN	31/12/2016
IVA en ventas	3.943,65
Retenciones en la Fuente	1.819,11
Retenciones de IVA	1.848,48
<b>TOTAL</b>	<b><u>7.611,24</u></b>

## 12 PASIVOS A LARGO PLAZO

Un resumen de otras cuentas por pagar es como sigue:

DESCRIPCIÓN	31/12/2016
Préstamo de Accionistas	257.907,19
Provisiones	8.823,44
<b>TOTAL</b>	<b><u>266.730,63</u></b>

## 13 PATRIMONIO

**13.1 Capital Social** – Al 31 de diciembre del 2016, está representado por 2,000 acciones de valor nominal unitario de US\$10.00; todas ordinarias y nominativas.

**13.2 Aportes para futura capitalización** – Corresponden a valores recibidos de los accionistas nominales y en efectivo.

**13.3 Reserva legal** – La Codificación de la Ley de Compañías requiere por lo menos el 10% de la utilidad neta (después de participación a trabajadores e impuesto a la renta) se apropia como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo aunque puede ser capitalizada en su totalidad.

**13.4 Resultados acumuladas** – Originadas por los resultados de los últimos años. Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera

vez de las NIIF. Según resolución emitida por la Superintendencia de Compañías en Octubre 14, 2011, el saldo podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas, no es disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado. Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelta en el caso de liquidación de la Compañía.

#### **14 HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

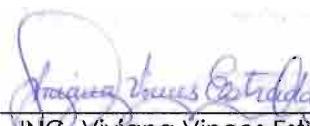
Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (Marzo 27, 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

#### **15 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido revisados por la Administración de la Compañía el 27 de Marzo del 2017 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación.



Maria Soledad-Balda Cabezas  
Representante Legal



ING, Viviana Vinces Estrada  
Contadora