PROYECTOS INMOBILIARIOS VILUELSA S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

PROYECTOS INMOBILIARIOS VILUELSA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 - 2016
(EXPRESADO EN USD DOLARES)

ACTIVOS	Notas	2016	2015
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes de efectivo		6,47	2.728,32
Instrumentos Financieros medidos al costo		0,00	100.000,00
Cuentas por Cobrar	**3**	83.400,13	6.805,64
Gastos Anticipados y otras cuentas por cobrar	**4**	35.510,40	40.363,48
Inventarios	**5**		320.414,21
Total activos corrientes		**118.917,00**	**470.311,65**
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad planta y equipos	**6**	465,00	0,00
(Depreciación acumulada)		**-124,46**	**0,00**
Total activos no corrientes		**340,54**	**0,00**
TOTAL ACTIVOS		**119.257,54**	**470.311,65**
PASIVOS			
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones bancarias		12.584,42	0,00
Sobregiro Bancario		7.318,92	
Cuentas por pagar comerciales	**7**	0,00	444,00
Anticipos de clientes		0,00	64.405,51
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar			1.792,38
15% Participación trabajadores	**8**	0,00	0,00
Impuesto a la renta	**9**	11.941,34	25.661,01
Otras cuentas por pagar	**10**	34,06	0,00
Total pasivos corrientes		**31.878,74**	**92.302,90**
TOTAL PASIVOS		**31.878,74**	**92.302,90**
PATRIMONIO			
Capital Social	**11**	162.000,00	162.000,00
Reserva legal		13.337,17	13.337,17
Utilidades retenidas		211.014,43	120.034,49
Perdidas Retenidas		-8.342,85	-8.342,85
Utilidad (pérdida) del ejercicio		39.780,41	90.979,94
TOTAL PATRIMONIO		**417.789,16**	**378.008,75**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		**449.667,90**	**470.311,65**

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

PROYECTOS INMOBILIARIOS VILUELSA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 - 2016
(EXPRESADO EN USD DOLARES)

	Notas	2016	2015
INGRESOS ORDINARIOS:			
Ventas Netas		125.884,81	651.242,11
Costo de Ventas		64.169,26	509.160,81
Margen Bruto		61.715,55	142.081,30
Gastos administrativos y de ventas		9.993,80	25.440,35
Utilidad/Pérdida Operacional		51.721,75	116.640,95
OTROS INGRESOS Y GASTOS			
Intereses Pagados		0,00	0,00
Gastos Financieros		0,00	0,00
Otros gastos e ingresos, neto		0,00	0,00
Total		**0,00**	**0,00**
Utilidad antes de Participación a trabajadores e Impuesto a la renta		51.721,75	116.640,95
MENOS:			
Participación a Trabajadores		0,00	0,00
Impuesto a la Renta	**9**	11.941,34	25.661,01
Total		**11.941,34**	**25.661,01**
UTILIDAD/PERDIDA NETA		**39.780,41**	**90.979,94**

PROYECTOS INMOBILIARIOS VILUELSA S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en dólares)

DESCRIPCION	CAPITAL	CAPITAL ADICIONAL	RESERVA LEGAL	APORTES FUTURAS CAPITALIZAC	UTILIDADES EJERCICIOS ANTERIORES	PERDIDA EJERCICIOS ANTERIORES	UTILIDAD EJERCICIO 2016	PERDIDA EJERCICIO 2016	TOTAL
SALDO AL 31-12-2015	**162.000,00**	**-**	**13.337,17**	**-**	**120.034,49**	**(8.342,85)**	**90.979,94**	**0,00**	**378.008,75**
MAS (MENOS)									
CAPITAL									
CAPITAL ADICIONAL									
RESERVA LEGAL			-		-		-		
APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES									
UTILIDADES EJERCICIOS ANT.					- 90.979,94		- -90.979,94		
UTILIDAD/PERDIDA DEL EJERCICIO							39.780,41		
SALDO AL 31-12-2016	**162.000,00**	**-**	**13.337,17**	**-**	**211.014,43**	**-8.342,85**	**39.780,41**	**-**	**417.789,16**

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

METODO DIRECTO

PROYECTOS INMOBILIARIOS VILUELSA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en U.S. Dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	**18.156,12**	
Pagado a proveedores y empleados	**(115.533,99)**	
Intereses recibidos	**878,69**	
Intereses pagados	**-**	
15% participación trabajadores	**-**	
Impuesto a la renta	**(25.661,01)**	
Efectivo neto proveniente de actividades operativas		(122.160,19)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Compra de propiedades planta y equipo	**(465,00)**	
Producto de la venta de propiedades planta y equipo	**-**	
Compra de intangibles	**-**	
Producto de la venta de intangibles	**-**	
Documentos por cobrar largo plazo	**-**	
Compra de inversiones permanentes	**-**	
Compra de inversiones temporales	**100.000,00**	
Producto de la venta de inversiones temporales	**-**	
Efectivo neto usado en actividades de inversión		99.535,00
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones bancarias	**19.903,34**	
Porción corriente deuda largo plazo	**-**	
Préstamos a largo plazo	**-**	
Aportes en efectivo de los accionistas	**-**	
Dividendos pagados	**-**	
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento		19.903,34
Aumento neto en efectivo y sus equivalentes		(2.721,85)
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año		2.728,32
Efectivo y sus equivalentes al final del año		6,47

PROYECTOS INMOBILIARIOS VILUELSA S.A.
CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA CON EL EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en U.S. Dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Utilidad (pérdida) neta	**39.780,41**
Ajustes por:	
Depreciación de propiedades, planta y equipo	**124,46**
Provisión para cuentas incobrables	**-**
Provisión para jubilación patronal	**-**
Provisión para desahucio	**-**
Provisión pora reparaciones mayores	**-**
Amortizaciones	**-**
(Ganancia) pérdida en venta de activos fijos	**-**
(Ganancia) pérdida en venta de intangibles	**-**
(Ganancia) pérdida en venta de inversiones temporales	**-**
Participación trabajadores	**-**
Impuesto a la renta	**11.941,34**
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo:	
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	**(76.594,49)**
(Aumento) disminución en documentos por cobrar	**34.150,00**
(Aumento) disminución en intereses por cobrar	**-**
(Aumento) disminución en inventarios	**(9.996,15)**
(Aumento) disminución en gastos anticipados y otras cuentas	**(29.296,92)**
(Aumento) disminución en otros activos	**-**
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	**(444,00)**
Aumento (disminución) en intereses por pagar	**-**
Aumento (disminución) en anticipos de clientes	**(64.405,51)**
Aumento (disminución) en gastos acumulados y otras cuentas	**(1.758,32)**
Aumento (disminución) 15% participación trabajadores	**-**
Aumento (disminución) 22% impuesto a la renta	**(25.661,01)**
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	**(122.160,19)**

1. Información General

La compañía fue constituida el 15 de junio de 2012, en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, Capital de la República del Ecuador, ante el Dr. Humberto Navas Dávila, Notaria Quinto del Cantón Quito. La actividad principal de la compañía es lo siguiente: a) Prestar servicios de consultoría para identificar, analizar, planificar, elaborar, ejecutar o evaluar proyectos de desarrollo en sus niveles de prefactibilidad, factibilidad, diseño y operación. Realizará la supervisión, fiscalización y evaluación de proyectos, también se dedicará a la asesoría y asistencia técnica en todo lo relacionado al sector inmobiliario; b) Realizará construcciones y obras civiles en

general tales como construcción de carreteras, edificios, acueductos, puentes, represas, muros de contención, puertos, aeropuertos y alcantarillados; c) Diseño, construcción, promoción, compra, venta de edificios, conjuntos residenciales, centros comerciales, viviendas unifamiliares y otros., etc. La Compañía tiene su domicilio en la ciudad de Quito, Calle Cuero y Caicedo OE4-84 y Fray Gaspar de Carvajal, edificio Basel, Local 3.

2. Resumen de Políticas contables significativas

a) Bases de presentación

Los estados financieros de la compañía por el ejercicio económico comprendido entre el 1ro. De enero al 31 de diciembre 2015 se han elaborado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentados en dólares de los Estados Unidos, que es la moneda funcional en el Ecuador.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF para la PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes se establecen en la nota 3.

En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables de PROYECTOS INMOBILIARIOS VILUELSA S.A. Los juicios que la gerencia haya efectuado en el proceso de aplicar políticas contables y que tengan relevancia sobre los importes reconocidos en los estados financieros se establecerán en notas adicionales, en el caso de que sean requeridas.

2.1. La empresa deberá generar un conjunto completo de estados financieros, que comprenderá: un balance general; un estado de resultados; un estado de cambios en el patrimonio neto; un estado de flujos de efectivo; y las correspondientes políticas contables y las demás notas explicativas. Los estados financieros serán preparados con base a las Normas Internacionales de Información Financiera Adoptadas en El Ecuador.

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

Efectivo y equivalentes de efectivo:

Se consideran como equivalentes de efectivo, aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo no significativo de cambios en su valor. El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen aquellos activos financieros líquidos, depósitos a la vista e inversiones financieras a las vista; altamente líquidas y que pueden transformarse en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Los sobregiros bancarios se presentan como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Cuentas por Cobrar:

Las cuentas por cobrar son registradas al monto según la factura. Las cuentas consideradas irrecuperables son dadas de baja en el momento en que son identificadas. La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen costo por intereses.

Han sido valuadas a su valor nominal. Las cuentas por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización, dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

Provisiones para participación de Trabajadores e Impuesto a la Renta:

Se constituyen de acuerdo con las disposiciones legales a las tasas del 15% para participación de trabajadores y del 22% para impuesto a la renta y son registradas en los resultados del año.

Ventas y Costo de Ventas:

Los ingresos por ventas y su costo son reconocidos como resultados en el período en que se realiza la transferencia de dominio de los productos.

Gastos de Administración y Ventas:

El reconocimiento de los gastos se registra por el método del devengado cuando se reconocen.

3. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2016, las cuentas por cobrar se conforman de la siguiente forma:

	2016	2015
Clientes locales	83.400,13	6.805,64
Provisión para cuentas dudosas	0,00	0,00
Total	**83.400,13**	**6.805,64**

Los movimientos de la provisión para cuentas dudosas fueron como sigue:

4. INVENTARIOS:

La composición de los inventarios, es como sigue:

	2016	2015
Inventario en Proceso	33.410,36	320.414,21
Importaciones	0,00	0,00
Provision para Deterioro	0,00	0,00
provision VNR	0,00	0,00
Total	**33.410,36**	**320.414,21**

5. GASTOS ANTICIPADOS

Un resumen de los gastos anticipados es

	2016	2015
Anticipos de proveedores	0,00	0,00
Por cobrar SRI (IVA IR)	6058,76	6213,48
Empleados	0,00	0,00
Varios Deudores	0,00	0,00
Otras cuentas por cobrar	29.451,64	34.150,00
Total	**35.510,40**	**40.363,48**

6. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

	2016	2015
Inventario en Proceso	33.410,36	320.414,21
Importaciones	0,00	0,00
Provision para Deterioro	0,00	0,00
provision VNR	0,00	0,00
Total	**33.410,36**	**320.414,21**

7. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de propiedad planta y equipo es como sigue:

	2016	2015
Saldo netos al comienzo de año	0,00	0,00
Adquisiciones	465,00	0,00
Ventas	0,00	0,00
Depreciación	-124,46	0,00
Saldos netos al fin de año	**340,54**	**0,00**

8. IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR

Un resumen del impuesto a la renta por pagar es como sigue:

	2016	2015
Utilidad/Perdida según estados financieros	51.721,75	116.640,95
Menos:		
Provisión de Trabajadores	0,00	0,00
Otras rentas exentas	0,00	0,00
Deducción especial por sueldos	0,00	0,00
Más:		
Gastos no deducibles	2.557,08	0,00
Participación a trabajadores atribuibles a ingresos exentos	0,00	0,00
Utilidad gravable	54.278,83	116.640,95
Impuesto causado	11.941,34	25.661,01
Anticipo a liquidarse en el año	0,00	0,00
Impuesto a la renta cargado a resultados	**11.941,34**	**25.661,01**
Anticipo Calculado **(1)**	**2.805,36**	**6.135,31**

9. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social.- El capital social autorizado consiste en 162.000,00 acciones de US$1,00 valor nominal unitario y su composición al 31 de diciembre de 2014 se presenta de la siguiente forma:

(1) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0,4% del activo; 0,2% del patrimonio; 0,4% de ingresos gravados y 0,2% de costos y gastos deducibles.

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	2016	**2015**
Saldos al comienzo de año	25.661,01	(37.700,13)
Provisión del año	11.941,34	25.661,01
Pagos efectuados	(31.719,77)	37.700,13
Retenciones	0,00	0,00
Saldos al fin de año	**5.882,58**	**25.661,01**

9. PATRIMONIO

	2016	2015
Capital Social	162.000,00	162.000,00
Reserva Legal	13.337,17	13.337,17
Utilidades Retenidas	211.014,43	120.034,49
Perdidas de Ejercicios Anteriores	-8.342,85	-8.342,85
Utilidad del Ejercicio	39.780,41	90.979,94
Total	**417.789,16**	**378.008,75**

10. ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

Mediante Resolución No. 06.Q.ICI-004 del 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 del 4 de septiembre del mismo año se estableció en su artículo 2, disponer que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro, preparación y presentación de los estados financieros a partir del primero de enero de 2009.

Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del mismo año se estableció el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

Los estados financieros del año 2016, se encuentran elaborados bajo aplicación de las NIIF para PYMES.

11. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (17 de Marzo de 2017) no se han producido eventos que en opinión de la Administración pudieran tener efectos importantes sobre los estados financieros adjuntos.

Ana Carranco Narváez
Gerente General

Ramiro Sánchez Castro
Contador General