

VILLAROSA S. A.

**AÑO TERMINADO AL
31 DICIEMBRE DE 2019**

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
A LOS ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS
EXPLICATIVAS**

CONTENIDO

Opinión del Auditor Independiente	1 - 2
Estado de Situación Financiera	3
Estado de Resultado Integral	4
Estado de Cambio en el Patrimonio de los Accionistas	5
Estado de Flujo de efectivo	6
Información General	7 - 11
Notas a los Estados Financieros	11 - 14

Informe de Auditoría Independiente

**A los Accionistas de
VILLAROSA S. A.**

1. He auditado los estados financieros adjuntos de la Compañía VILLAROSA S.A., que comprenden a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y el Estado de Flujos de Efectivo correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2019, así como un resumen de las Políticas Contables Significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración en relación con los estados financieros

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera Pymes, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en mi auditoría. He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética, así como que planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de desviación material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de desviación material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por parte de la Compañía de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido en mi auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión de auditoría.



CPA. HERICK CÉSAR HUACÓN ESTRELLA

Página 2

Opinión

4. En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Compañía VILLAROSA S.A., al 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados integrales y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera Pymes.



CPA. HERICK HUACÓN ESTRELLA
RUC # 0919591065001
SCVS-RNAE-1257

Guayaquil, Febrero 28 del 2020

VILLAROSA S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(EXPRESADOS EN DÓLARES)

	<i>Notas</i>	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivos y equivalentes de efectivo	3	169.37	384,996.21
Cuentas por cobrar	4	864,741.46	812,121.05
Activos pagados por anticipados		124.84	363.55
Activos por impuestos corrientes	5	8,447.92	-
Total de Activo Corriente		873,483.59	1,197,480.81
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedades y Equipo NETO	6	2,628,145.06	2,606,765.79
Propiedades de Inversión	7	587,965.81	587,965.81
Impuesto Diferido		21,489.90	21,489.90
Total Activo No Corriente		3,237,600.77	3,216,221.50
TOTAL ACTIVO		4,111,084.36	4,413,702.31
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por Pagar	8	306,533.47	134,087.71
Beneficios Sociales por Pagar	9	6,177.78	3,679.32
Impuestos tributarios por Pagar	10	8,250.80	17,515.01
Total Pasivo Corriente		320,962.05	155,282.04
PASIVO NO CORRIENTE			
Otras Obligaciones a Largo Plazo		-	104,778.81
Total Pasivo No Corriente		-	104,778.81
TOTAL PASIVO		320,962.05	260,060.85
PATRIMONIO			
Capital social	11	800.00	800.00
Reserva Legal		400.00	400.00
Otras Reservas		9,248.29	9,248.29
Revalorización de activos		5,339,422.70	5,339,422.70
Resultados Acumulados		-1,196,229.57	-9,190.73
Resultado del Ejercicio		-363,519.11	-1,187,038.80
TOTAL PATRIMONIO		3,790,122.31	4,153,641.46
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		4,111,084.36	4,413,702.31



Gerente General



Contador

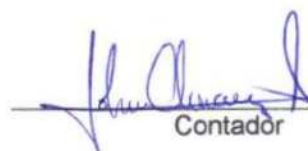
Ver notas adjuntas

VILLAROSA S.A.
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(EXPRESADOS EN DÓLARES)

	<i>Notas</i>	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
UTILIDAD EN VENTA DE ACTIVO FIJO		-	195,859.03
GASTOS			
Gastos administrativos		209,491.94	175,755.52
Otros Gastos		153,977.75	1,211,682.89
Gastos financieros		49.42	53.48
TOTAL DE GASTOS		363,519.11	1,387,491.89
RESULTADO OPERACIONAL		-363,519.11	-1,191,632.87
Impuesto a la Renta Causado		-	-16,895.84
Impuesto a la Renta Diferido		-	21,489.90
RESULTADO DEL EJERCICIO		-363,519.11	-1,187,038.80



Gerente General



Contador

Ver notas adjuntas

VILLAROSA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(DOLARES DE ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)

	Capital Social	Reserva Legal	Otras Reservas	Reval. Por Ajuste Niif	Resultados Acumulado	Resultado del Ejercicio	Total
Enero 1, 2019	800.00	400.00	9,248.29	5,339,422.70	-9,190.73	-1,187,038.80	4,153,641.46
Transferencias					-1,187,038.80	1,187,038.80	-
Resultado 2019						-363,519.11	-363,519.11
Diciembre 31, 2019	800.00	400.00	9,248.29	5,339,422.70	-1,196,229.57	-363,519.11	3,790,122.31



Gerente General



Contador

Ver notas adjuntas

VILLAROSA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE 2019
(EXPRESADOS EN DÓLARES)

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Flujos de efectivo (utilizado) de actividades de operación:		
Pagos a empleados, proveedores de bienes y servicios	-246,133.95	-121,853.51
Otros pagos en actividades de operación	-9,264.21	-41,834.10
Flujo neto de efectivo (utilizado) en actividades de operación	-255,398.16	-163,687.61
Flujos de efectivo (utilizado) por actividades de Inversión:		
Ventas de propiedades, planta y equipo	-	593,627.00
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	-24,649.87	-
Flujo neto de efectivo (utilizado) por actividades de Inversión	-24,649.87	593,627.00
Flujos de efectivo (utilizado) por actividades de Financiamiento		
Incremento en otras entradas	-104,778.81	-50,844.96
Flujo neto de efectivo por actividades de Financiamiento	-104,778.81	-50,844.96
(Disminución) Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	-384,826.84	379,094.43
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	384,996.21	5,901.78
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	169.37	384,996.21
Conciliación de la utilidad neta con el flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación:		
Resultado del ejercicio económico	-363,519.11	-1,191,632.90
Ajustes por partidas distintas al efectivo		
Ajustes por gastos de depreciación	3,270.60	2,917.80
Ajustes por gastos de deterioro y otros	153,977.75	1,015,823.90
Otro ajuste		
Incremento (Disminución) en cuentas por cobrar	-206,598.16	-51,535.92
Incremento (Disminución) en otros activos	-8,209.21	-363.55
Incremento (Disminución) en cuentas por pagar	174,944.18	56,083.36
Incremento (Disminución) en beneficios sociales por pagar	-9,264.21	5,019.70
Flujo neto de efectivo (utilizado) de actividades de operación	-255,398.16	-163,687.61



Gerente General



Contador

Ver notas adjuntas

VILLAROSA S.A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE LA COMPAÑIA

La Compañía VILLAROSA S.A. fue constituida en la República del Ecuador el 3 de Junio de 1983, identificada con el RUC # 0990637156001 y registrada en la Superintendencia de Compañía con el expediente # 40651.

Su domicilio principal es en la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas y actualmente se dedica a la actividad de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

2.1.- Base de Presentación

Estos estados financieros presentan razonablemente la posición financiera de VILLAROSA S.A. AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

2.2.-Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros han sido elaborados para suministrar información acerca de la situación financiera, del rendimiento financiero y de los flujos de efectivo de VILLAROSA S.A.

Un conjunto completo de estados financieros son presentados en forma periódica los cuales son aprobados por las Gerencias e incluirán los siguientes componentes:

- Estado de Situación Financiera.
- Estado de Resultado Integral.
- Estado de Cambio en el Patrimonio.
- Estado de Flujos de Efectivo.
- Notas explicativas o Revelatorias, en las que se incluirá un resumen de las políticas contables más significativas y otras notas narrativas.

VILLAROSA S.A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

Para la presentación de los estados financieros primarios antes indicados consideraremos lo siguiente:

- **Estado de Situación Financiera:** Utiliza un estado de situación financiera clasificado como corriente y no corriente.
- **Estado de Resultado Integral:** Utiliza el método de la naturaleza de los gastos.
- **Estado de Flujos de Efectivo:** El método directo se utiliza para la presentación del estado de flujo de efectivo.

Para cumplir este objetivo, los estados financieros suministran información acerca de los activos, pasivo, patrimonio neto, ingresos, gastos y flujos de efectivo. Es importante mencionar que para el registro y presentación de los estados financieros se consideran los requerimientos establecidos en el marco conceptual de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en los siguientes aspectos:

Reconocimiento de Activos

Un activo es reconocido como tal en el Estado de Situación Financiera siempre que cumpla las siguientes condiciones:

- Es probable que se obtengan del mismo, beneficios económicos futuros para la entidad.
- El activo tiene un costo o valor que puede ser medido con fiabilidad.
- No será objeto de reconocimiento cuando se considera improbable que, del desembolso correspondiente, se vayan a obtener beneficios económicos en el futuro. En su lugar se reconoce el gasto.

Reconocimientos de Pasivos

En el caso de los pasivos, se reconoce un pasivo siempre y cuando cumpla las siguientes condiciones:

- Se tenga una obligación presente (legal o contractual) como resultado de parte de un evento.
- Es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación.
- Se puede realizar una estimación contable del monto de la obligación.

Reconocimientos de Ingresos

Se reconoce un ingreso en el Estado de Resultado Integral, siempre y cuando cumpla las siguientes condiciones:

- Cuando ha surgido un incremento en los beneficios económicos futuros, relacionado con un incremento en los activos derivado de una venta de bienes y servicios.
- Cuando ha surgido un decremento en los pasivos resultantes de la renuncia al derecho de cobro por parte del acreedor.
- El importe del ingreso puede medirse con fiabilidad.

VILLAROSA S.A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

Reconocimiento de Gastos

Se reconoce un gasto en el Estado de Resultado Integral siempre y cuando cumpla con las siguientes condiciones:

- Ha surgido un decremento en los beneficios económicos futuros relacionados con un decremento en los activos o un incremento en los pasivos.
- El gasto puede medirse con fiabilidad.
- Los gastos se reconocen en el estado de resultado sobre la base de una asociación directa entre los costos incurridos y la obtención de partidas específicas de ingresos (Asociación Causa y Efecto).

Los estados financieros y sus elementos, junto con la contenida en las notas Revelatorias, deben ayudar a los usuarios a evaluar el desempeño y gestión realizada por la Administración; así como, proveer información de la liquidez y solvencia para evaluar la capacidad para cumplir compromisos financieros.

Es importante mencionar que en la preparación y presentación de los estados financieros y notas Revelatorias de VILLAROSA S.A., se deberá considerar los requerimientos de la Norma Internacional de Contabilidad NIC 1 “Presentación de Estados Financieros” en los siguientes aspectos:

- Se debe incluir una declaración explícita y sin reserva respecto al cumplimiento con NIIF.
- Se debe presentar información comparativa respecto del ejercicio anterior, así como, información de tipo descriptivo y narrativo.
- Deber mantener la presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros de un periodo a otro.
- Representar sus activos corrientes y no corrientes, así como sus pasivos corrientes y no corrientes, como categorías separadas en su estado de situación financiera.
- Revelan ya sea en el estado de situación financiera o en las notas, sus clasificaciones adicionales de las partidas presentadas, clasificadas de una manera que sea apropiada para las operaciones de las entidades.
- Presentará todas las partidas de ingreso y gastos reconocidas en un periodo en el Estado de Resultado Integral.
- No se admite compensación de activos con pasivos, ni ingresos con gastos, salvo que la compensación sea requerida o esté sustentada por alguna NIIF.
- Los resultados de transacciones se presenten compensando los ingresos con los gastos que genere la misma operación, siempre que este tipo de presentación refleje el fondo de la transacción.

Adicionalmente como parte de la presentación de los estados financieros y notas Reveladoras requeridos por la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”, se debe considerar la adecuada clasificación y presentación de las cuentas de Activos y Pasivos en Corrientes y no Corrientes, lo cual ayuda a los usuarios en la adecuada evaluación de la posición financiera de las Entidades; así como en la medición de sus índices financieros e indicadores de gestión. Para el efecto, se debe considerar los conceptos establecidos por la NIC 1 “Presentación de los Estados Financieros”, los cuales se indican a continuación:

VILLAROSA S.A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

Activos Corrientes

Un activo se clasifica como corriente cuando satisface alguno de los siguientes criterios:

- Se espera realizar, o pretende vender o consumir, en transcurso del ciclo normal de la operación de la entidad.
- Se mantenga fundamentalmente con fines de negociación.
- Se espera realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha del estado de situación financiera.
- Se trate de efectivo u otro medio equivalente al efectivo, cuya utilización no esté restringida, para ser intercambiado o usado para ser cancelado un pasivo.

Activos no Corrientes

Un activo se clasifica como no corriente cuando satisfaga alguno de los siguientes criterios:

- Sea susceptible de ser convertido el dinero en efectivo en un plazo mayor a doce meses.
- Activos destinados para ser utilizados en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos.
- Activos que se esperan usar durante más de un período económico y no están disponible para su venta.

Pasivos no Corrientes

Un pasivo se clasifica como no corriente cuando espera liquidarse en un periodo mayor a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera.

2.3.- Efectivo y equivalente 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. Estos fondos disponibles representan recursos de alta liquidez disponible para la entidad para sus operaciones y que no está restringido su uso. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el Estado de Situación Financiera.

Para cada concepto de efectivo se mostrará dentro de los estados financieros en una cuenta específica que determine su condición y naturaleza dentro del activo corriente, estos activos disponibles registrados en VILLAROSA S.A. estarán incluidos la siguiente cuenta:

- Depósitos en cuentas corrientes bancarias

2.4.- Obligaciones tributarias

La compañía tiene las siguientes obligaciones periódicas con la administración tributaria, estas son:

- Declaración de Retenciones en la Fuente.
- Declaración Mensual de I.V.A.
- Declaración de Impuesto a la Renta Sociedades.
- Anexo de Compras y Retenciones en la Fuente
- Anexo Relación de Dependencia

VILLAROSA S.A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

2.5.- Unidad Monetaria

La República del Ecuador tiene en circulación el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica como moneda de circulación oficial. El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) ha calculado las variaciones en los índices de precios al consumidor (IPC) y determinado los siguientes índices de inflación anual (acumulados de enero a diciembre), en los tres últimos años:

<u>31 de Diciembre:</u>	<u>Índice de Inflación Anual</u>
2019	-0.07%
2018	0.27%
2017	-0.20%

3.- Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de Diciembre de 2019 el saldo de la cuenta se clasifica en lo siguiente:

		<u>Diciembre 31, 2019</u>	<u>Diciembre 31, 2018</u>
BANCOS	U.S.\$	169.37	384,996.21

Fondos registrados en Instituciones Financieras residentes en el Ecuador.

4.- Cuentas por cobrar

Al 31 de Diciembre de 2019 el saldo de la cuenta se clasifica en lo siguiente:

		<u>Diciembre 31, 2019</u>	<u>Diciembre 31, 2018</u>
Otras cuentas por cobrar	U.S.\$	2,230,402.14	811,466.75
Deterioro de las otras cuentas por cobrar		-1,365,660.68	-
Cuenta por cobrar empleados		-	654.30
TOTAL DE CUENTAS POR COBRAR	U.S.\$	864,741.46	812,121.05

VILLAROSA S.A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

5.- Activos por impuestos corrientes

Al 31 de Diciembre del 2019 el saldo de US\$ 8,447.92 corresponde al anticipo del impuesto a la renta pagado del ejercicio económico 2019.

6.- Propiedades y Equipos

Al 31 de Diciembre del 2019, el detalle de las propiedades y equipo es el siguiente:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Terrenos	U.S.\$	2,588,782.04	2,568,836.17
Edificios		86,952.40	86,952.40
Maquinarias y equipos		4,704.00	-
Equipos de computación		2,469.58	2,469.58
TOTAL DE COSTO		2,682,908.02	2,658,258.15
(-) Depreciación Acumulada		54,762.96	51,492.36
TOTAL DE PROPIEDADES	U.S.\$	2,628,145.06	2,606,765.79

El método de depreciación es de línea recta y el porcentaje se encuentra dentro de los parámetros que indica el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno.

Durante el ejercicio económico 2019 se realizó las siguientes transacciones:

MEJORAS EN EL TERRENO:	US\$ 19,945.87
COMPRAS DE BIENES:	US\$ 4,704.00
DEPRECIACION ANUAL 2019:	US\$ 3,270.60

VILLAROSA S.A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

7.- Propiedades de Inversión

Al 31 de Diciembre del 2019, el detalle de propiedades de inversión es la siguiente:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Terrenos	U.S.\$	84,049.20	84,049.20
Edificios		503,916.61	503,916.61
TOTAL DE PROPIEDADES DE INVERSION		U.S.\$ 587,965.81	587,965.81

8.- Cuentas por pagar

El detalle al 31 de Diciembre del 2019 de las cuentas por pagar es la siguiente:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Proveedores locales	U.S.\$	65,390.24	46,600.70
Cuentas por pagar relacionadas		97,160.92	83,167.01
Cuentas por pagar al IESS		2,160.00	4,320.00
Otras cuentas por pagar		141,822.31	-
TOTAL DE CUENTAS POR PAGAR		U.S.\$ 306,533.47	134,087.71

9.- Beneficios Sociales por Pagar

El detalle al 31 de Diciembre del 2019 de los beneficios sociales por pagar es la siguiente:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Décimo tercer sueldo	U.S.\$	416.67	418.17
Décimo cuarto sueldo		321.70	321.70
Vacaciones		5,439.41	2,939.45
TOTAL DE BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR		U.S.\$ 6,177.78	3,679.32

VILLAROSA S.A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

10.- Impuestos tributarios por Pagar

El detalle al 31 de Diciembre del 2019 de los impuestos por pagar es la siguiente:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Retenciones en la fuente por pagar	U.S.\$	2,734.56	449.44
Retenciones del IVA		2,137.06	169.73
Impuesto a la renta por pagar		-	16,895.84
Anticipo del impuesto a la renta		3,379.18	-
TOTAL DE IMPUESTO POR PAGAR	U.S.\$	8,250.80	17,515.01

11- Patrimonio

El capital social al 31 de diciembre de 2019, se encuentra constituido por 20000 acciones, con un valor nominal unitario de US0.04 y su distribución es la siguiente:

<u>Identificación</u>	<u>Nombre y Apellidos</u>		<u>Valor</u>
0903410876	ANDRADE GONZALEZ CARLOS ALBERTO	US\$	179.36
0901748582	MOSCOSO GUZMAN DE ANDRADE MARIA		620.64
TOTAL		US\$	800.00

Los accionistas de la empresa son de nacionalidad Ecuatoriana.

12.- Eventos Subsecuentes

A la fecha del presente informe no ha sucedido nada relevantes que se requiera informar y que afecte al giro normal de negocio.

13.- Informe de Cumplimiento Tributario

El informe de cumplimiento tributario correspondiente el ejercicio económico 2019 será presentado de acuerdo a la fecha establecida por el Servicio de Rentas Internas.