

**VILLAROSA S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA S.A.**  
**DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014**

	Notas	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	3	35,920	3,696
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	4	1,878,344	1,334,767
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<u>1,914,264</u>	<u>1,338,462</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO, NETO	5	3,357,111	3,932,094
PROPIEDADES DE INVERSION	6	587,966	587,966
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<u>3,945,077</u>	<u>4,520,060</u>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<u><u>5,859,342</u></u>	<u><u>5,858,522</u></u>
<b>PASIVO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
CUENTAS POR PAGAR	7	45,775	37,792
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<u>45,775</u>	<u>37,792</u>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
ACCIONISTAS		286,973	341,529
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<u>286,973</u>	<u>341,529</u>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<u>332,748</u>	<u>379,321</u>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
CAPITAL		800	800
RESERVAS	8	5,349,071	5,348,671
RESULTADOS ACUMULADOS	9	129,730	258,485
RESULTADOS DEL EJERCICIO		46,992	-128,754
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<u>5,526,593</u>	<u>5,479,201</u>
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>		<u><u>5,859,342</u></u>	<u><u>5,858,522</u></u>

  
**JUAN PABLO ANDRADE MOSCOSO**  
**GERENTE GENERAL**

  
**JOHAN SANTIAGO CHANCAY ANDRADE**  
**CONTADOR**

**VILLAROSA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014**

	Notas	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>(+) OTROS INGRESOS</b>	10	531,453	15,316
<b>(-) GASTOS</b>			
GASTOS DE VENTAS Y ADMINISTRACION		436,489	106,614
GASTOS FINANCIEROS		189	45
<b>TOTAL GASTOS</b>		<u>436,678</u>	<u>106,658</u>
<b>GANANCIA ANTES DE PART. TRABAJADORES</b>		<u>94,774</u>	<u>-91,342</u>
15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES		<u>14,216</u>	<u>0</u>
<b>GANANCIA ANTES DE IMPUESTOS</b>		80,558	-91,342
IMPUESTO A LA RENTA MINIMO		<u>33,166</u>	<u>37,412</u>
RESERVA LEGAL		400	0
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO</b>		<u><u>46,992</u></u>	<u><u>-128,754</u></u>

  
**JUAN PABLO ANDRADE MOSCOSO**  
**GERENTE GENERAL**

  
**JOHAN SANTIAGO CHANCAY ANDRADE**  
**CONTADOR**

**VILLAROSA S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**  
**DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014**

**AÑO 2014**

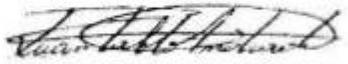
**SALDO AL FINAL DEL PERÍODO**  
**SALDO DEL PERÍODO INMEDIATO ANTERIOR**  
 Aumento (disminución) de capital social  
 Otros Cambios  
 Resultado Integral Total del Año

CAPITAL SOCIAL	REV. PROP. PLAN. Y EQ.	PERD. ACUM.	GANAN. ACUM.	RES. DE CAPITAL	PERDIDA EJERCICIO	TOTAL
800	5,339,423	-6,253	264,737	9,248	-128,754	5,479,201
800	5,339,423	-6,253	264,737	9,248	0	5,607,956
0		0			0	0
0		0			0	0
0		0			-128,754	-128,754

**AÑO 2015**

**SALDO AL FINAL DEL PERÍODO**  
**SALDO DEL PERÍODO INMEDIATO ANTERIOR**  
 Aumento (disminución) de capital social  
 Otros Cambios  
 Resultado Integral Total del Año

CAPITAL SOCIAL	REV. PROP. PLAN. Y EQ.	PERD. ACUM.	GANAN. ACUM.	RES. DE CAPITAL	GANANCIA EJERCICIO	TOTAL
800	5,339,423	-135,007	264,737	9,248	46,992	5,526,193
800	5,339,423	-135,007	264,737	9,248	0	5,479,201
0		0			0	0
0		0			0	0
0		0			46,992	46,992

  
**JUAN PABLO ANDRADE MOSCOSO**  
 GERENTE GENERAL

  
**JOHAN SANTIAGO CHANCAY ANDRADE**  
 CONTADOR

**VILLAROSA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO**  
**DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014**

	<u>2,015</u>	<u>2014</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y servicios prestados	0	0
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-200,908	-40,820
Otros pagos por actividades de operación	-30,811	-6,132
Pagos a y por cuenta de los empleados	-87,402	-74,902
Intereses Recibidos	0	15,316
Impuestos Fiscales Pagados	-14,390	-71,143
Otras entradas (salidas) de efectivo	-682,673	-430,102
<b>Flujo de Efectivo Procedentes de Actividades de Operación</b>	<u><b>-1,016,185</b></u>	<u><b>-607,783</b></u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		
Adquisiciones de Propiedades Planta y Equipo	-3,839	-203,268
Otras entradas (salidas) de efectivo	1,106,805	510,548
<b>Flujo de Efectivo Procedentes de Actividades de Inversión</b>	<u><b>1,102,966</b></u>	<u><b>307,280</b></u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIACION</b>		
Aumento en efectivo por aumento de capital	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	-54,556	303,935
<b>Flujo de Efectivo Procedentes de Actividades de Financiación</b>	<u><b>-54,556</b></u>	<u><b>303,935</b></u>
Incremento (disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	<u><b>32,225</b></u>	<u><b>3,432</b></u>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Inicio del Período	<u><b>3,696</b></u>	<u><b>263</b></u>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Período	<u><u><b>35,920</b></u></u>	<u><u><b>3,696</b></u></u>

  
**JUAN PABLO ANDRADE MOSCOSO**  
**GERENTE GENERAL**

  
**JOHAN SANTIAGO CHANCAY ANDRADE**  
**CONTADOR**

**VILLAROSA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL EJERCICIO ECONOMICO 2015**

---

**1. ANTECEDENTES Y ACTIVIDAD ECONOMICA**

**Nombre de la entidad:**

VILLAROSA S.A.

**RUC:**

0990637156001

**Domicilio:**

General Córdova 810 y Víctor Manuel Rendón  
Edificio Torres de la Merced, Piso:7 , Oficina: 4

**Forma legal de la entidad:**

Sociedad Anónima

La Compañía **Villarosa S A.**, fue constituida en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas – Ecuador, el 17 de Febrero de 1983 e inscrita en el Registro Mercantil el 03 de Junio de 1983 y posee actualmente Terrenos y Edificios en los cantones de Guayaquil, Daule y Samborondon de la provincia del Guayas.

Su actividad principal es el alquiler de bienes inmuebles.

**2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

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 diseñadas en función a las NIIF's vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

**2.1. BASE DE PREPARACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

Los presentes estados financieros separados de VILLAROSA S.A. constituyen los primeros estados financieros elaborados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas en Ecuador a través de la Superintendencia de Compañías y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el 31 de diciembre del 2011, los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

La elaboración de los Estados Financieros de conformidad con las NIIF requiere que la Gerencia de la Compañía efectúe ciertas estimaciones y supuestos, al igual que ejerza un juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables, los cuales, pueden afectar a los importes registrados por activos, pasivos, ingresos, costos y gastos y la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros.

Los estados financieros de VILLAROSA S.A. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y 31 de diciembre del 2014, los estados de resultado integral por función, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre del 2015 y 2014. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### **2.3. MONEDA FUNCIONAL**

La moneda para presentar los estados financieros será en dólares de Estados Unidos de Norte América, que es la moneda de presentación y la moneda funcional de la Compañía.

### **2.4. EFECTIVO Y BANCOS**

El efectivo en caja y bancos es un activo financiero porque representa un medio de pago y por ello es la base sobre la que se miden y reconocen todas las transacciones en los estados financieros y está sujeto a riesgos insignificantes de cambios en su valor razonable.

Los sobregiros bancarios, en caso de que existiesen, serán presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera y en la preparación del estado de flujo de efectivo se incluyen como componente del efectivo.

### **2.5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Surgen cuando la compañía provee bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar. Se incluyen en el activo corriente. Las cuentas por cobrar incluyen las cuentas por cobrar comerciales, y otras cuentas por cobrar. A estos instrumentos financieros no se les da de baja hasta que se haya transferido el riesgo inherente a la propiedad de los mismos, hayan expirado sus derechos de cobranza o ya no se retenga control alguno. El reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar es a su valor nominal y de ser el caso luego son llevadas al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación por deterioro. El costo amortizado es calculado considerando cualquier descuento o prima incurrida en la adquisición y comisiones y costos, que constituyen una parte integral de la tasa de interés efectiva.

Anualmente la Administración estimará que los valores en libros de las cuentas por cobrar no difieren significativamente de sus valores razonables; además, identificara si no existe un interés contractual que pueda afectar al valor nominal de las mismas.

El período de crédito promedio es de 60 días, excepto los créditos otorgados a compañías relacionadas

Las cuentas por cobrar comerciales 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. Las cuentas por cobrar comerciales 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

## **2.6. PROPIEDAD, EQUIPO, MUEBLES Y ENSERES**

La propiedad, equipo, muebles y enseres, se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

Después del reconocimiento inicial, la propiedad, equipo, muebles y enseres, son registradas al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la compañía registrara pérdidas por deterioro del activo.

La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros, la cual es calculada usando el método de línea recta en base a las siguientes vidas útiles:

<b>Ítem</b>	<b>Vida útil (en años)</b>
Edificios y Locales Comerciales	20
Equipos Oficina, Muebles-Enseres e Instalaciones	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5 - 10

### **2.6.1. Deterioro del valor de la propiedad, equipo, muebles y enseres.**

El valor de la Propiedad, equipo, muebles y enseres, deberá ser revisado periódicamente anualmente para determinar si existe deterioro, esto cuando se producen circunstancias que indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable. De haber indicios de deterioro, se establecerá el importe recuperable de los activos y en caso de existir deterioro se reconocerá una pérdida por desvalorización en el estado de resultado integral. El valor recuperable de un activo es el mayor entre su valor razonable menos los gastos de venta y su valor de uso. El valor de uso es el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados que resultarán del uso continuo de un activo así como de su disposición al final de su vida útil

Los importes recuperables se estimaran para cada activo o, si no es posible, para la menor unidad generadora de efectivo que haya sido identificada. De existir una disminución de las pérdidas por desvalorización, determinada en años anteriores, se registrara un ingreso en el estado de resultados integrales.

## **2.7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

La Compañía posee propiedades de inversión con la finalidad de obtener una renta o plusvalía del mismo. El reconocimiento inicial será al costo del bien y otros costos asociados con el mismo al momento de su adquisición.

La medición posterior de dichas propiedades será bajo el modelo del revalúo mediante un informe de un perito valuador calificado por los organismos respectivos en cada ejercicio económico anual.

Cuando el valor razonable determinado por el perito sea inferior al valor en libros de los activos revaluados, se reconocerá el deterioro respectivo.

## **2.8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Los pasivos financieros como cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar, así como las obligaciones financieras, son inicialmente reconocidos a su valor razonable y posteriormente, de ser aplicable, al costo amortizado. Los gastos financieros, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo, reconociéndose el gasto a lo largo del periodo correspondiente.

Los pasivos financieros a costo amortizado comprenden los acreedores comerciales y aquellas obligaciones bancarias que devengan intereses, se registran por el importe recibido, neto de los costos directos de emisión.

Los gastos financieros, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo.

Al igual que en el caso de las cuentas por cobrar, si la diferencia entre el valor nominal y el costo amortizado en su medición final no es significativa, la compañía utiliza el valor nominal como medición final.

Un activo financiero es dado de baja cuando:

- i.** los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o
- ii.** La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y
- iii.** también la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

## **2.9. IMPUESTOS**

El gasto por el Impuesto a las Ganancias se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando sean consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

### **2.9.1. Impuesto Corriente**

Representa el impuesto a la renta por pagar establecido sobre la base de la utilidad gravable (tributable) a la fecha de cierre de los estados financieros. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a partidas conciliatorias producidas por gastos no deducibles y otras deducciones de ley.

### **2.9.2. Impuestos Diferidos**

Los impuestos diferidos son los impuestos que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de reporte financiero y la correspondiente base tributaria de estos activos y pasivos, utilizada en la determinación de las utilidades tributables sujetas a impuesto. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporales y son calculadas a la tasa que estará vigente a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.

El impuesto diferido activo se reconoce por las pérdidas tributarias no utilizadas, los créditos tributarios y las diferencias temporarias deducibles y es reconocido únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales puedan ser utilizadas.

## **2.10. PROVISIONES**

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera únicamente cuando:

- ✓ Es una obligación presente (legal o constructiva) como resultado de un evento pasado.
- ✓ Es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación.

El importe puede ser estimado de forma fiable

Un pasivo contingente es toda obligación surgida de hechos pasados cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control de la Compañía. Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas al Estados Financieros los detalles cualitativos de la situación que originaría el pasivo contingente.

## **2.11. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS**

### **2.11.1. Venta de servicios**

Cuando el resultado de una transacción, que suponga la prestación de servicios, pueda ser estimado con fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación deben reconocerse, considerando el grado de terminación de la prestación final del periodo sobre el que se informa, esto deberá ser aplicado en las Ventas de Producción Interna.

## 2.12. COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen en la medida en 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.

<b>3.- Efectivo y Equivalentes al Efectivo</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Caja	0	565
Cuentas bancarias	35,920	3,131
<b>Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo</b>	<b>35,920</b>	<b>3,696</b>
<b>4.- Otras Cuentas por Cobrar</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Otras Cuentas por Cobrar	1,877,675	1,195,002
Anticipo a Proveedores	0	139,096
Crédito Tributario Iva	669	669
<b>Total Otras Cuentas por Cobrar</b>	<b>1,878,344</b>	<b>1,334,767</b>
<b>5.- Propiedades, Planta y Equipo Neto</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Terrenos	3,309,029	3,353,674
Construcciones en Proceso	0	527,558
Edificios	86,952	86,952
Equipos de Computación	2,470	1,781
Depreciación Acumulada	-41,340	-37,871
<b>Total Propiedades, Plana y Equipo Neto</b>	<b>3,357,111</b>	<b>3,932,094</b>
<b>6.- Propiedades de Inversión</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Terrenos	84,049	84,049
Edificios	503,917	503,917
<b>Total Propiedades de Inversión</b>	<b>587,966</b>	<b>587,966</b>

<b>7.- Cuentas por Pagar</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Proveedores Locales	803	914
Administración Tributaria	409	26,794
Impuesto a la Renta	22,391	3,615
IESS	1,266	0
Participación Trabajadores	14,216	0
Beneficios de Ley Empleados	6,690	5,313
<b>Total Cuentas por Pagar</b>	<b>45,775</b>	<b>36,636</b>
<b>8.- Reservas</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Reserva Legal	400	0
Reserva de Capital	9,248	9,248
Revalorización de Propiedad Planta y Equipo	5,339,423	5,339,423
<b>Total Reservas</b>	<b>5,349,071</b>	<b>5,348,671</b>
<b>9.- Resultados Acumulados</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ganancias Acumuladas	264,737	264,737
Pérdidas Acumuladas	-135,007	-6,253
<b>Total Resultados Acumulados</b>	<b>129,730</b>	<b>258,485</b>
<b>10.- Otros Ingresos</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Intereses Ganados	0	15,316
Utilidad en Venta de Activos Fijos	531,453	0
<b>Total Otros Ingresos</b>	<b>531,453</b>	<b>15,316</b>

## 11. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de diciembre del 2015 y hasta la fecha de emisión del presente informe, no se han producido otros eventos que, en opinión de la administración de la compañía puedan afectar la presentación de los estados financieros.