

VILLAROSA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA S.A.
DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

	Notas	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO		7,080	35,920
CUENTAS POR COBRAR	3	<u>2,099,531</u>	<u>1,878,344</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		2,106,611	1,914,264
ACTIVO NO CORRIENTE			
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO, NETO	4	3,011,028	3,357,111
PROPIEDADES DE INVERSION	5	<u>587,966</u>	<u>587,966</u>
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		3,598,993	3,945,077
TOTAL DEL ACTIVO		<u>5,705,604</u>	<u>5,859,342</u>
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
CUENTAS POR PAGAR	6	<u>76,068</u>	<u>45,775</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE		76,068	45,775
PASIVO NO CORRIENTE			
ACCIONISTAS		<u>153,350</u>	<u>286,973</u>
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		153,350	286,973
TOTAL DEL PASIVO		229,418	332,748
PATRIMONIO NETO			
CAPITAL		800	800
RESERVAS	7	5,349,071	5,349,071
RESULTADOS ACUMULADOS	8	176,722	129,730
RESULTADOS DEL EJERCICIO		<u>-50,407</u>	<u>46,992</u>
TOTAL PATRIMONIO		5,476,187	5,526,593
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		<u>5,705,604</u>	<u>5,859,342</u>

VILLAROSA S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

	Notas	<u>2016</u>	<u>2015</u>
(+) OTROS INGRESOS	9	135,752	531,453
(-) GASTOS			
GASTOS DE VENTAS Y ADMINISTRACION		156,222	436,489
GASTOS FINANCIEROS		173	189
TOTAL GASTOS		<u>156,395</u>	<u>436,678</u>
GANANCIA ANTES DE PART. TRABAJADORES		<u>-20,643</u>	<u>94,774</u>
15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES		<u>0</u>	<u>14,216</u>
GANANCIA ANTES DE IMPUESTOS		-20,643	80,558
IMPUESTO A LA RENTA MINIMO		<u>29,764</u>	<u>33,166</u>
RESERVA LEGAL		0	400
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO		<u><u>-50,407</u></u>	<u><u>46,992</u></u>

VILLAROSA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

AÑO 2015	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	REV. PROP. PLAN. Y EQ.	RES. DE CAPITAL	PERD. ACUM.	GANAN. ACUM.	GANANCIA EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL FINAL DEL PERÍODO	800	400	5,339,423	9,248	-135,007	264,737	46,992	5,526,593
SALDO DEL PERÍODO INMEDIATO ANTERIOR	800	0	5,339,423	9,248	-135,007	264,737	0	5,479,201
Aumento (disminución) de capital social	0				0		0	0
Otros Cambios	0	400			0		0	400
Resultado Integral Total del Año	0				0		46,992	46,992

AÑO 2016	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	REV. PROP. PLAN. Y EQ.	RES. DE CAPITAL	PERD. ACUM.	GANAN. ACUM.	PERDIDA EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL FINAL DEL PERÍODO	800	400	5,339,423	9,248	-135,007	311,729	-50,407	5,476,187
SALDO DEL PERÍODO INMEDIATO ANTERIOR	800	400	5,339,423	9,248	-135,007	311,729	0	5,526,593
Aumento (disminución) de capital social	0				0		0	0
Otros Cambios	0				0		0	0
Resultado Integral Total del Año	0				0		-50,407	-50,407

VILLAROSA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO
DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y servicios prestados	0	0
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-69,757	-200,908
Otros pagos por actividades de operación	-22,343	-30,811
Pagos a y por cuenta de los empleados	-77,953	-87,402
Intereses Recibidos	0	0
Impuestos Fiscales Pagados	-52,155	-14,390
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-682,673
	<u>438,159</u>	
Flujo de Efectivo Procedentes de Actividades de Operación	<u>660,367</u>	<u>1,016,185</u>
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSION		
Adquisiciones de Propiedades Planta y Equipo	0	-3,839
Otras entradas (salidas) de efectivo	478,177	1,106,805
Flujo de Efectivo Procedentes de Actividades de Inversión	<u>478,177</u>	<u>1,102,966</u>
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIACION	g	
Aumento en efectivo por aumento de capital	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	153,350	-54,556
Flujo de Efectivo Procedentes de Actividades de Financiación	<u>153,350</u>	<u>-54,556</u>
Incremento (disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	-28,840	32,225
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Inicio del Período	35,920	3,696
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Período	<u><u>7,080</u></u>	<u><u>35,920</u></u>

VILLAROSA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO ECONOMICO 2016

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 2016 y 31 de diciembre del 2015, 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 2016 y 2015. 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, identificará 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:

Ítem	Vida útil (en años)
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.

3.- Cuentas por Cobrar	2016	2015
Otras Cuentas por Cobrar	2,098,862	1,877,675
Crédito Tributario Iva	669	669
Total Cuentas por Cobrar	2,099,531	1,878,344
4.- Propiedades, Planta y Equipo Neto	2016	2015
Terrenos	2,966,604	3,309,029
Construcciones en Proceso	0	0
Edificios	86,952	86,952
Equipos de Computación	2,470	2,470
Depreciación Acumulada	-44,999	-41,340
Total Propiedades, Plana y Equipo Neto	3,011,028	3,357,111
5.- Propiedades de Inversión	2016	2015
Terrenos	84,049	84,049
Edificios	503,917	503,917
Total Propiedades de Inversión	587,966	587,966
6.- Cuentas por Pagar	2016	2015
Proveedores Locales	68	803
Administración Tributaria	556	409
Impuesto a la Renta	0	22,391
IESS	1,194	1,266
Participación Trabajadores	0	14,216
Beneficios de Ley Empleados	4,250	6,690
Otras Cuentas por Cobrar	70,000	0
Total Cuentas por Pagar	76,068	45,775

7.- Reservas	2016	2015
Reserva Legal	400	400
Reserva de Capital	9,248	9,248
Revalorización de Propiedad Planta y Equipo	5,339,423	5,339,423
Total Reservas	5,349,071	5,349,071
8.- Resultados Acumulados	2016	2015
Ganancias Acumuladas	264,737	264,737
Pérdidas Acumuladas	-135,007	-135,007
Total Resultados Acumulados	129,730	129,730
9.- Otros Ingresos	2016	2015
Intereses Ganados	0	0
Utilidad en Venta de Activos Fijos	135,752	531,453
Total Otros Ingresos	135,752	531,453

10. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de diciembre del 2016 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.