

VILLAROSA S.A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

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 2018 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 2018

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 2018

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 2018

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 2018

3.- Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de Diciembre de 2018 el saldo de la cuenta se clasifica en lo siguiente:

		<u>Diciembre 31, 2018</u>	<u>Diciembre 31, 2017</u>
BANCOS	<i>U.S.\$</i>	384,996.21	5,901.78

Fondos registrados en Instituciones Financieras residentes en el Ecuador.

4.- Cuentas por cobrar

Al 31 de Diciembre de 2018 el saldo de la cuenta se clasifica en lo siguiente:

		<u>Diciembre 31, 2018</u>	<u>Diciembre 31, 2017</u>
Cuenta por cobrar empleados	<i>U.S.\$</i>	654.30	654.30
Otras cuentas por cobrar		811,466.75	1,971,613.76
TOTAL DE CUENTAS POR COBRAR	<i>U.S.\$</i>	812,121.05	1,972,268.06

VILLAROSA S.A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

5.- Propiedades y Equipos

Al 31 de Diciembre del 2018, el detalle de las propiedades y equipo es el siguiente:

		Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Terrenos	U.S.\$	2,568,836.17	2,966,604.14
Edificios		86,952.40	86,952.40
Equipos de computación		2,469.58	2,469.58
TOTAL DE COSTO		2,658,258.15	3,056,026.12
(-) Depreciación Acumulada		51,492.36	48,574.56
TOTAL DE PROPIEDADES	U.S.\$	2,606,765.79	3,007,451.56

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 2018 se realizó las siguientes transacciones:

VENTAS DE TERRENOS: US\$ 593,627.00

VILLAROSA S.A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

6.- Propiedades de Inversión

Al 31 de Diciembre del 2018, el detalle de propiedades de inversión es la siguiente:

		Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
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

7.- Cuentas por pagar

El detalle al 31 de Diciembre del 2018 de las cuentas por pagar es la siguiente:

		Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Proveedores locales	U.S.\$	46,600.70	493.13
Cuentas por pagar relacionadas		83,167.01	70,000.00
Cuentas por pagar al IESS		4,320.00	1,193.48
TOTAL DE CUENTAS POR PAGAR	U.S.\$	134,087.71	71,686.61

8.- Beneficios Sociales por Pagar

El detalle al 31 de Diciembre del 2018 de los beneficios sociales por pagar es la siguiente:

		Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Décimo tercer sueldo	U.S.\$	418.17	460.50
Décimo cuarto sueldo		321.70	625.00
Vacaciones		2,939.45	700.64
TOTAL	U.S.\$	3,679.32	1,786.14

VILLAROSA S.A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

9.- Impuestos tributarios por Pagar

El detalle al 31 de Diciembre del 2018 de los impuestos por pagar es la siguiente:

		Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Retenciones en la fuente por pagar	U.S.\$	449.44	324.84
Retenciones del IVA		169.73	20.40
Impuesto a la renta por pagar		16,895.84	-
TOTAL	U.S.\$	17,515.01	345.24

10.- Obligaciones por Pagar

El saldo al 31 de Diciembre del 2018 es la siguiente:

		Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTA	U.S.\$	104,778.81	159,088.96

La deuda con el accionista Carlos Andrade, se genera por préstamos para capital de trabajo; el mismo no tiene fecha de vencimiento y no genera el pago de interés; se cancela de acuerdo al flujo disponible de la empresa.

VILLAROSA S.A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

11- Patrimonio

El capital social al 31 de diciembre de 2018, se encuentra constituido por 20.000 acciones, con un valor nominal unitario de US\$0,04 y su distribución es la siguiente:

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 2018 será presentado de acuerdo a la fecha establecida por el Servicio de Rentas Internas.