



HECTOR SUAREZ GONZALEZ

REGISTRO NACIONAL DE AUDITOR EXTERNO
No. SC-RNAE-2-697

INMOBILIARIA VILLARRICA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

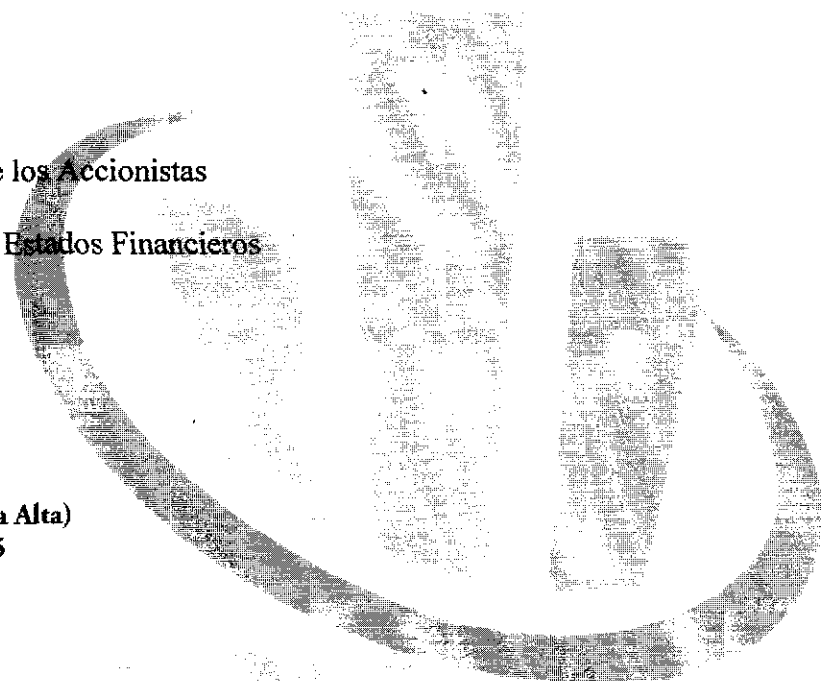
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

CONTENIDO:

Informe del Auditor Independiente
Estado de Situación Financiera
Estado de Resultado Integral
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Estado de Flujos de Efectivo
Políticas de Contabilidad y Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS

US\$. Dólares estadounidenses



Dirección: Cdla. Ietel, Mz. 2 Villa 5, Oficina 2 (Planta Alta)

Telfs.: 0998426019 – 0986499679 – 042628725

Mail 1: hectorsuarez.sercontax@hotmail.com

Mail 2: hsg_audex@sercontax.com

Guayaquil – Ecuador



HECTOR SUAREZ GONZALEZ

REGISTRO NACIONAL DE AUDITOR EXTERNO

No. SC-RNAE-2-697

A los miembros del Directorio y Accionistas de
INMOBILIARIA VILLARRICA S.A.

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA VILLARRICA S.A. que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017; y, los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA VILLARRICA S.A. al 31 de diciembre del 2018 y 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Bases para la opinión

Mi auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*".

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para expresar mi opinión.

La Administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la compañía o cesar sus operaciones.

Dirección: Cdla. Ietel, Mz. 2 Villa 5, Oficina 2 (Planta Alta)

Telfs.: 0998426019 – 0986499679 – 042628725

Mail 1: hectorsuarez.sercontax@hotmail.com

Mail 2: hsg_audex@sercontax.com

Guayaquil – Ecuador



HECTOR SUAREZ GONZALEZ

REGISTRO NACIONAL DE AUDITOR EXTERNO

No. SC-RNAE-2-697

Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la compañía.

Independencia

Mantengo independencia con la compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y he cumplido con mis responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de mi auditoría son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir de fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de la auditoría a los estados financieros de INMOBILIARIA VILLARRICA S.A. de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, se aplicó el juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

También como parte de mi auditoría:

- Identifico y evalúo los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseño y aplico procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión.
- Obtengo conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía.
- Evalúo lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluyo sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con

Dirección: Cdla. Ietel, Mz. 2 Villa 5, Oficina 2 (Planta Alta)

Telfs.: 0998426019 – 0986499679 – 042628725

Mail 1: hectorsuarez.sercontax@hotmail.com

Mail 2: hsg_audex@sercontax.com

Guayaquil – Ecuador



HECTOR SUAREZ GONZALEZ

REGISTRO NACIONAL DE AUDITOR EXTERNO

No. SC-RNAE-2-697

eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha. Mis conclusiones se basan en la evidencia de la auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la compañía no pueda continuar como una empresa en marcha.

- Evalúo la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.
- Se comunicó a la Administración de la compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, así como las posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

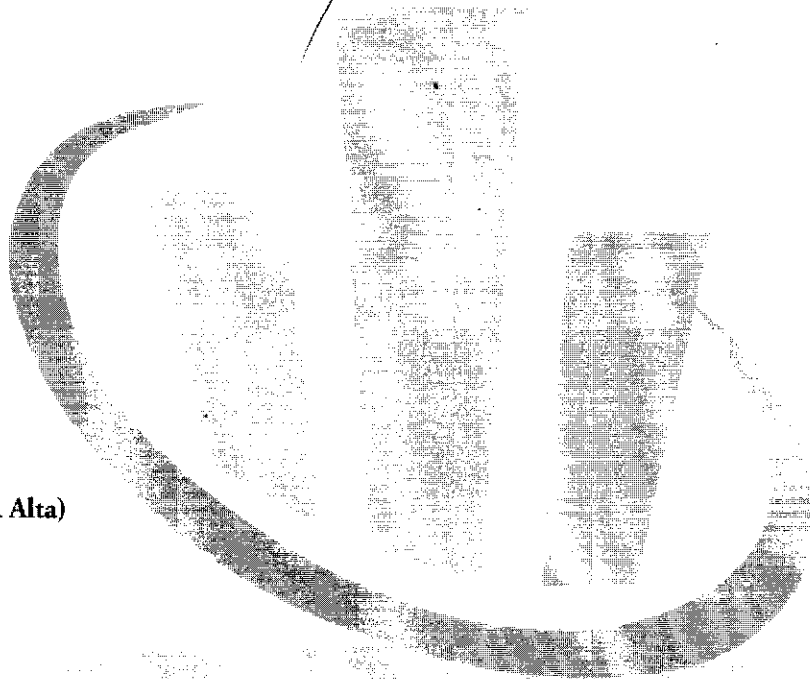
Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El Informe de Cumplimiento Tributario de INMOBILIARIA VILLARRICA S.A. al 31 de diciembre del 2018, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Abril 22, 2019

Héctor Suárez González, CPA.
SC-RNAE-2-697

Dirección: Cdla. Ietel, Mz. 2 Villa 5, Oficina 2 (Planta Alta)
Telfs.: 0998426019 – 0986499679 – 042628725
Mail 1: hectorsuarez.sercontax@hotmail.com
Mail 2: hsg_audex@sercontax.com
Guayaquil – Ecuador



INMOBILIARIA VILLARRICA S. A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017

(En dólares estadounidenses)

ACTIVO	NOTAS	2018	2017	PASIVO Y PATRIMONIO	NOTAS	2018	2017
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalente al efectivo		38.742	7.748	Cuentas por pagar		520	3.000
Cuentas por cobrar		13.500	13.500	Impuestos por pagar		8.073	8.668
Pagos anticipados		34.892	37.238	Otras cuentas por pagar		38.033	7.744
Total activo corriente		87.135	58.486	Total pasivo corriente		46.626	19.412
ACTIVO NO CORRIENTE				PASIVO NO CORRIENTE			
Propiedades, plantas y equipos	1	256.998	283.109	Cuentas por pagar L/P	2	94.000	137.000
Total activo no corriente		256.998	283.109	Total pasivo no corriente		94.000	137.000
				Total pasivo		140.626	156.412
				PATRIMONIO			
				Capital social	3	10.000	10.000
				Reserva Legal	3	5.000	5.000
				Otras Reservas		67.895	45.890
				Resultados acumulados		102.288	102.288
				Resultado del ejercicio		18.323	22.005
				Total patrimonio		203.506	185.183
Total Activo		344.132	341.595	Total Pasivo y Patrimonio		344.132	341.595

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

INMOBILIARIA VILLARRICA S. A.**Estado de Resultados Integrales****Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017****(En dólares estadounidenses)**

Ingresos	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ventas brutas		116.988	116.988
Dctos. / Devol. en Venta		-	-
Total Ingresos		116.988	116.988
Costo de ventas		-	-
Utilidad en Operación		116.988	116.988
Gastos de administración y ventas		(87.222)	(81.330)
Otros ingresos		-	-
Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta		29.766	35.658
Participación Trabajadores	4	4.465	5.349
Impuesto a la Renta	4	6.979	8.305
Resultado del Ejercicio		18.323	22.005

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

INMOBILIARIA VILLARRICA S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017

(En dólares estadounidenses)

	Capital Social	Reserva Legal	Otras Reservas	Resultados Acumulados	Resultados del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2016	10.000	5.000	21.811	102.288	24.079	163.179
Cambios en Patrimonio	-	-	24.079	-	(24.079)	-
Resultado del ejercicio 2017	-	-	-	-	22.005	22.005
Saldo al 31 de diciembre del 2017	10.000	5.000	45.890	102.288	22.005	185.183
Cambios en Patrimonio	-	-	22.005	-	(22.005)	207.188
Resultado del ejercicio 2018	-	-	-	-	18.323	18.323
Saldo al 31 de diciembre del 2018	10.000	5.000	67.895	102.288	18.323	203.506

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

INMOBILIARIA VILLARRICA S. A.**Estado de Flujos de Efectivo****Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017****(En dólares estadounidenses)**

<u>Flujos de Efectivo por Actividades de Operación</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad contable	18.323	22.005
<i>Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación</i>		
Depreciación	26.112	26.112
Participación trabajadores e impuesto a la renta	(11.444)	(13.653)
<i>Cambios netos en activos y pasivos</i>		
Cuentas por cobrar	2.345	(14.981)
Inventarios	-	-
Cuentas por pagar	(4.342)	(308.574)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	<u>30.994</u>	<u>(289.092)</u>
<u>Flujos de Efectivo por las Actividades de Inversión</u>		
Compras de activos fijos	-	-
Ventas de activos fijos	-	292.750
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>-</u>	<u>292.750</u>
<u>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento</u>		
Obligaciones bancarias	-	-
Pago de Dividendos	-	-
Efectivo neto provisto en las actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>-</u>
Aumento (disminución) neto del efectivo	30.994	3.658
Efectivo al inicio del período	<u>7.748</u>	<u>4.090</u>
Efectivo al final del período	<u>38.742</u>	<u>7.748</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

INMOBILIARIA VILLARRICA S.A.

Políticas de Contabilidad

Descripción del negocio y objeto social

Inmobiliaria Villarrica S.A fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 25 de abril de 1984 e inscrita en el Registro Mercantil de la misma ciudad el 09 de junio de 2003. El objeto de la Compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados y puestos en consideración para la aprobación de la Junta General de Accionistas que se realizara dentro del plazo que establece la ley para su modificación o aprobación definitiva.

Resumen de las principales políticas de contabilidad

Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

A continuación se describen las políticas y prácticas contables más importantes seguidas por la compañía:

Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primarios donde opera la entidad (moneda funcional).

Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la compañía.

Cuentas y documentos por cobrar clientes

Las cuentas por cobrar comerciales son los montos adecuados por los clientes por las mercaderías vendidas en el curso de los negocios, se presentan a su valor nominal menos los cobros realizados. Se registra una provisión para cubrir el deterioro de las mismas el cual se carga a los resultados del año.

INMOBILIARIA VILLARRICA S.A.

Políticas de Contabilidad

Deterioro de activos

a) Deterioro de activos no corrientes

La compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre activos no corrientes. Si existen indicadores, la compañía estima el monto recuperable del activo deteriorado. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no corrientes significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

b) Activos valuados a costos amortizado

La compañía evalúa al final de cada período si hay evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. Si existe deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros la pérdida por deterioro se reconoce solo si hay evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (un evento de pérdida) y estimados del activo financieros o grupo de activos financieros que puede ser estimados contablemente.

El monto de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los futuros flujos de efectivos estimados descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en los estados de resultados integrales la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida.

La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos financieros significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

Propiedades, instalaciones y equipo

Se presentan al costo de adquisición. Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan. Los costos de mantenimiento y reparación menores se cargan a las operaciones del año.

INMOBILIARIA VILLARRICA S.A.

Políticas de Contabilidad

La depreciación de los activos se registrarán con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

<u>Activo</u>	<u>Años</u>
Instalaciones	10 años
Maquinaria y Equipos	10 años
Vehículos	5 años
Equipos de cómputo	3 años

Impuesto a las ganancias

El Impuesto a la Renta está conformado por las obligaciones legales por impuesto corriente y los impuestos diferidos. El impuesto corriente reconocido en el estado de resultados integrales, excepto cuando éste se relaciona con partidas registradas directamente en el patrimonio, en cuyo caso el efecto de impuesto se reconoce también en patrimonio.

a) Impuesto corriente

El impuesto a la renta corriente se calcula sobre la renta gravable del año utilizado tasas impositivas promulgadas a la fecha del estado de situación financiera.

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del periodo en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables. Desde el año 2001 dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. De acuerdo con las referidas normas, si la reinversión de utilidades no se materializa hasta el 31 de diciembre del año siguiente, la compañía deberá cancelar la diferencia del impuesto con los recargos correspondientes.

b) Impuesto diferido

El impuesto diferido es aquel que la compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos y sus correspondientes bases tributarias. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias y son calculados a las tasas que estarán vigentes a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos y los pasivos sean realizados.

INMOBILIARIA VILLARRICA S.A.

Políticas de Contabilidad

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las base tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a las fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Beneficios a empleados

a) Participación de los trabajadores en las utilidades

El 15% de la utilidades anual que se debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

b) Beneficios definidos: jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizado por el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valorizaciones actuariales realizadas al final de cada período.

Reconocimiento de los ingresos

Los ingresos comprenden el valor de la venta de productos, neto de impuesto a las ventas, rebajas y descuentos. Se reconocen cuando la compañía ha entregado producto al cliente, el cliente ha aceptado los productos y la cobranza de las cuentas por cobrar correspondientes está razonablemente asegurada.

Costos y Gastos

Los costos y gastos se registra al costo, estos se reconoce a medida en que se incurren, independientes de la fecha en que se realiza el pago.

Administración de riesgos financieros

Riesgo de liquidez: La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalente de efectivo, disponible de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. La compañía no está expuesta a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

INMOBILIARIA VILLARRICA S.A.

Políticas de Contabilidad

Estimados y criterios contables críticos

Los estimados y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideren razonables de acuerdo a las circunstancias.

INMOBILIARIA VILLARRICA S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2018 y 2017
En dólares estadounidenses

1. Propiedad, plantas y equipos

El detalle es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terreno	-	-
Edificio	522.234	522.234
Subtotal	522.234	522.234
Menos depreciación acumulada.	(265.236)	(239.125)
Saldo Final	256.998	283.109

El movimiento fue el siguiente:

Costo	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo Inicial	522.234	814.984
Adiciones	-	292.750
Saldo Final	522.234	522.234

Depreciación	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo Inicial	(239.125)	(213.013)
Gasto del año	(26.112)	(26.112)
Saldo Final	(265.236)	(239.125)

2. Cuentas por pagar L/P

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Andigrain S.A	94.000	137.000
Saldo Final	94.000	137.000

3. Patrimonio de los Accionistas

Capital Social

El capital social es de US\$10.000.00 dólares americanos, al 31 de diciembre del 2017, está integrado por 25000 acciones ordinarias y nominativas de US\$0,40 cada una, de las cuales son pertenecientes a Rizzo Reyes Andrés Hernán (8333), Francisco Rizzo Reyes (8334) y María José Rizzo Reyes (8333).

INMOBILIARIA VILLARRICA S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2018 y 2017
En dólares estadounidenses

Reserva Legal

Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía.

4. Situación Fiscal

Impuesto a las ganancias

La provisión para el impuesto corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 25% aplicable a las utilidades distribuida; dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas en activos productivos.

Conciliación del resultado contable tributario

La conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de Participación a trabajadores e Impuesto a la Renta	29.766	35.658
Participación de Trabajadores	4.465	5.349
<u>Gastos no deducibles</u>	<u>6.421</u>	<u>-</u>
Utilidad Gravable	31.722	30.309
Impuesto a la Renta causado	6.979	8.305
<u>Impuesto a la Renta causado pago mínimo</u>	<u>-</u>	<u>3.427</u>

5. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 22, 2019) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.