

INMOBILIARIA VILLARICA S.A.

La compañía está gobernada por la Junta de Accionistas y administrada por un Presidente Ejecutivo y Gerente General que son nominados por la Junta de Accionistas

La compañía se constituyó mediante escritura pública inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 25 de Abril de 1984.

Su objetivo principal es Actividades de Compra, Venta, Alquiler y explotación de bienes inmuebles.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO DE LA ADMINISTRACION

La preparación de los estados financieros adjuntos en conformidad con NIFF PYMES, requiere que la administración realice estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la compañía, con la finalidad de valorar y presentar algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

La administración opina, que tales estimaciones y supuestos se basaron en la mejor información disponible al momento, los cuales pueden ser diferentes al efecto final.

PRINCIPIOS CONTABLES UTILIZADOS

De acuerdo con las disposiciones de la Superintendencia de compañías, las empresas domiciliadas en la República del Ecuador, debían adoptar las Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el comité internacional para normas de contabilidad, para ello estableció un cronograma de implementación NIIF para PYMES a partir del 1 de enero del 2012, siendo el año 2011 el periodo de transición. Los estados financieros adjuntos han sido preparados observando las normas contables mencionadas.

La compañía mantiene sus registros contables en US\$ Dólares y de acuerdo con los registros contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado.

Activos Fijos

Están registrados al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, existen Activos Fijos depreciables pero dentro su política la depreciación será calculada por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos, la que se detalla a continuación.

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Edificios	25
Instalaciones	10
Equipos de oficina	10
Muebles y enseres	10
Sistema de radio comunicación	10
Otros activos fijos	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

Gastos: Se contabilizan por el método del devengado cuando se causan

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el US\$ Dólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

ACTIVO CORRIENTE

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

Corresponde a una cuenta corriente local que mantiene la empresa para las entradas y salidas de efectivo que genera la empresa en su giro normal del negocio

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Banco Bolivariano	34,976.06	2,268.57

ACTIVOS FINANCIEROS

OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

En el 2012 corresponde a cuentas por cobrar clientes los mismos que se encuentran con un crédito de 90 días.

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Otras Cuentas por Cobrar	21,021.05	65.00

ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

En el 2012 quedo un crédito tributario a favor de la empresa

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Crédito Tributario a favor de la Empresa (I.R)	-	16,222.46

PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Edificio	522,234.00	522,234.00
Depreciación Acum.Propiedades Planta y Equipos.	<u>108,566.01</u>	<u>82,454.31</u>
Total Prop. Planta y Equipos	<u>413,667.99</u>	<u>439,779.69</u>

PASIVO CORRIENTE

Corresponde a cuentas por pagar locales y corrientes las que serán canceladas en un año.

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cuentas y Documentos x Pagar Locales		
Impuesto a la Renta	2,804.63	-
Participación Trabajadores	6,560.47	-
Provisiones de gastos	4,933.33	2,033.04
Impuestos corrientes	2,502.21	394.20
Otras Cuentas por Pagar	<u>11,199.26</u>	<u>11,199.26</u>
	27,999.90	13,626.50

PASIVO NO CORRIENTE

Estas transacciones se han efectuado en condiciones en las que normalmente se realizan en el mercado, fueron utilizadas para compra de activos fijos. Estas cuentas no tienen fecha de vencimiento definida ni generan intereses

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cuentas y Doc.POR PAGAR LOCALES	<u>343,921.63</u>	<u>349,054.59</u>

PATRIMONIO

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Capital social	10,000.00	10,000.00
Reserva Legal	4,510.28	1,694.97
Reservas Facultativas y estatutarias	170.56	170.56
Reserva de capital	6,929.83	6,929.83
Ganancias Acumuladas	53,825.30	33,111.32
Pérdidas acumuladas	- 5,219.60	-
Ganancia/Pérdida del Período	<u>27,527.20</u>	<u>43,747.95</u>
	<u>97,743.57</u>	<u>95,654.63</u>

Capital Social: El capital suscrito asciende a \$10,000 a un valor nominal de \$0.40 por acción equivalente a 25,000.00 acciones.

ACCIONISTA	ACCIONES	CAPITAL SUSCRITO
Francisco Rizzo Reyes	8,334	3,333.60
Andres Rizzo Reyes	8,333	3,333.20
María José Rizzo Reyes	8,333	3,333.20
TOTAL	25,000	10,000.00

Reserva Legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la compañía debe transferir el 10% de las utilidades líquidas y realizadas a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado.

Ganancias acumuladas: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la compañía y puede ser utilizado para ciertos pagos tales como liquidación de impuestos, etc.

Pérdida acumulada: el saldo de esta cuenta será absorbida por las ganancias acumuladas

Ganancia del Período: Durante el ejercicio económico se registró una ganancia la que resuelve destinar para reserva facultativa.

INGRESOS

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
PRESTACION DE SERVICIOS	<u>90,534.78</u>	<u>79,738.86</u>

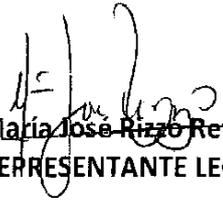
GASTOS ADMINISTRATIVOS

SUELDOS	9,539.04	4,144.00
APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (INCLUIDO FONDO DE RESERVA)	1,586.12	121.50
BENEFICIOS SOCIALES E INDEM.	1,092.08	84,51
HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	4,090.96	249.96
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		4,500.00
IMPUESTOS CONTRIBUC.Y OTROS	2,504.59	2,424.77
DEPRECIACIONES	26,111.70	23,935.78
OTROS GASTOS	1,797.51	530.39
OTRS GASTOS FINANCIEROS	<u>1,174.63</u>	-
TOTAL GASTOS	<u>47,896.63</u>	<u>35,990.91</u>
GANANCIAS ANTES 15% A TRABAJ.	42,638.15	<u>43,747.95</u>
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	6,560.47	
IMPUESTO RENTA CAUSADO	<u>8,550.48</u>	
<u>GANANCIA OPRACIONES CONTINUADAS</u>	<u>27,527.20</u>	

INMOBILIARIA VILLARICA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
(Expresado en US Dólares)

Al 31 de diciembre del

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Efectivo	34,976.06	2,268.57
ACTIVOS FINANCIEROS		
Otras Cuentas por Cobrar	21,021.05	65.00
ACTIVOS POR IMPUESTO CORRIENTE		
Crédito tributario a favor de la Empresa		16,222.46
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>55,997.11</u>	<u>18,556.03</u>
ACTIVO FIJO		
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO		
Edificio	522,234.00	522,234.00
(-)Depreciación	<u>-108,566.01</u>	<u>-82,454.31</u>
TOTAL PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	<u>413,667.99</u>	<u>439,779.69</u>
TOTAL DEL ACTIVO	<u>469,665.10</u>	<u>458,335.72</u>
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES		
Cuentas por Pagar	<u>27,999.90</u>	<u>13,626.50</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE	<u>27,999.90</u>	<u>13,626.50</u>
PASIVO NO CORRIENTE		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		
Locales	<u>343,921.63</u>	<u>349,054.59</u>
TOTAL PASIVO NO CORRRIENTE	<u>343,921.53</u>	<u>349,054.59</u>
TOTAL PASIVO	<u>371,921.53</u>	<u>362,681.09</u>
PATRIMONIO NETO		
CAPITAL		
CAPITAL SUSCITO O ASIGNADO	10,000.00	10,000.00
RESEVAS		
Legal	4,510.28	1,694.97
Facultativa y Estatutaria	170.56	170.56
RESULTADOS ACUMULADOS		
Ganancia Acumulada	53,825.30	33,111.32
Pérdida Acumulada	-5,219.60	
Reserva de Capital	6,929.83	6,929.83
RESULTADOS DEL EJERCICIO		
GANANCIA DEL PERIODO	<u>27,527.20</u>	<u>43,747.95</u>
TOTAL PATRIMONIO NETO	<u>97,743.57</u>	<u>95,654.63</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>469,665.10</u>	<u>458,335.72</u>


María José Rizzo Reyes
REPRESENTANTE LEGAL


Leonor Patricia Manjarrés
CONTADORA

INMOBILIARIA VILLARICA S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
(Expresado en US Dólares)

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
INGRESOS		
IPRESTACION DE SERVICIOS	90,534.78	79,738.86
GASTOS		
ADMINISTRACION	46,722.00	35,990.91
GASTOS FINANCIEROS	<u>1,174.63</u>	
TOTAL GASTOS	<u>47,896.63</u>	<u>35,990.91</u>
GANANCIAS ANTES 15% A TRABAJ.	42,638.15	<u>43,747.95</u>
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	6,560.47	
IMPUESTO RENTA CAUSADO	<u>8,550.48</u>	
<u>GANANCIA OPRACIONES CONTINUADAS</u>	<u>27,527.20</u>	


María José Rizzo Reyes
REPRESENTANTE LEGAL


Leonor Patricia Manjarrés
CONTADORA

INMOBILIARIA VILLARICA S.A.
ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO CONSOLIDADO
(Expresado en US Dólares)

Se presentara por el método directo, clasificando por las actividades de operación, inversión y financiamiento respectivamente.

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
INCREMENTO NETO (DISMINUCION)EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	32,707.49	-8,244.30
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE(UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACION.	71,228.13	61,260.95
Clases de cobros por Actividades de operación	90,534.78	79,738.86
• Cobros procedentes de las Ventas de bienes y prestación de servicios	90,534.78	79,738.86
Clases de pagos por actividades de operación	-16,776.63	-12,098.88
• Pagos y por cuenta de los empleados	-6,562.19	
• Otros pagos por actividad de Operación	-10,214.44	-12,098.88
• Otras entradas (salidas) de efectivo	2,530.02	-6,379.03
•		
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSION.	0	0
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE(UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACION.	38,520.64	-69,505.25
• Otras entradas(salidas)de efectivo	-38,520.64	-69,505.25
INCREMENTO (DISMINUCION) NETO DE Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO.	32,707.49	-8,244.30
• EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	2,268.57	10,512.87
• EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	34,976.06	2,268.57

CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA 42,638.15 43,747.95

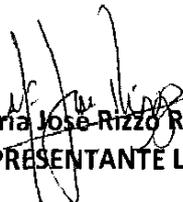
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO 16,746.60 23,935.78

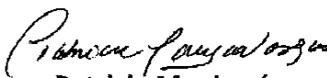
- Ajuste por gasto de depreciación y amortización 26,111.70 23,935.78
- Ajuste por gasto por impuesto a la renta -2,804.63
- Ajuste por gasto por participación de trabajadores -6,560.47

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS 11,843.38 -6,422.78

- (Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar 13,006.63
- (Incremento) disminución en otros activos 10,476.61 -6,379.03
- Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar 6,637.16
- Incremento(disminución) en beneficios empleados -1.72
- Incremento(disminución) en otros pasivos 7,737.96 -43.75

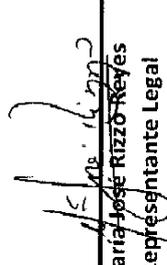
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN. 71,228.13 61,260.95


María José Rizzo Reyes
REPRESENTANTE LEGAL


Leonor Patricia Manjarrés
CONTADORA

INMOBILIARIA VILLARICA S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

	RESULTADOS ACUMULADOS						GANANCIA NETA DEL PERIODO		
	Capital Social	Reservas Legal	Reservas Facultativa	Reserva de Capital	TOTAL	Ganancias Acumuladas		Perdidas Acumuladas	Ajustes por adopción NIIF
Saldo al 1 de enero 2011	10.000,00	1.694,97	170,56	6.929,83	8.795,36	14.431,25	-	-	18680,07
UTILIDAD DEL EJERCICIO 2011	10.000,00	1.694,97	170,56	6.929,83	8.795,36	33.111,32	-	-	43747,95
Ajuste de ejercicios anteriores									
Saldo al 31 de Diciembre del 2011	10.000,00	1.694,97	170,56	6.929,83	8.795,36	33.111,32	-	-	43747,95
Otros Cambios en el Patrimonio		2.815,31				20.713,98	(5.219,60)		(43.747,95)
Utilidad/Perdida del Ejercicio 2012									27.527,20
Saldo al 31 de Diciembre 2012	10.000,00	4.510,28	170,56	6.929,83	8.795,36	53.825,30	(5.219,60)	-	27.527,20


 Maria Jose Rizzo Reyes
 Representante Legal


 Leonor Patricia Manjarres V.
 Contadora